



**Agnieszka Gryglewska\***

***Między „koszarami czynszowymi” a blokami mieszkalnymi.  
Architektura domów urzędniczych spółdzielni mieszkaniowych  
we Wrocławiu na początku XX w.***

***Between tenement buildings and blocks of flats.  
Architecture of buildings of civil servants' housing cooperatives  
in Wrocław at the beginning of the 20<sup>th</sup> century***

***Wprowadzenie***

Okolo 1900 r. we Wrocławiu i w całym Niemczech można było zaobserwować wzmożoną działalność towarzystw mieszkaniowych (*Wohnungsvereine*) i spółdzielni (*Baugenossenschaften*) zajmujących się budową mieszkań na zasadach społecznych (*gemeinnützig*), niezwiązanych ze spekulacyjnym zyskiem [1, s. 903–905]. Dynamiczny rozwój tych inicjatyw został wywołany nasiloną na przełomie XIX i XX w. spekulacją gruntami i powiązaniem z nią wzrostem czynszów, deficytem mieszkań, ich przeludnieniem i złymi warunkami zdrowotnymi. Dwie największe i najbogatsze wrocławskie spółdzielnie – Towarzystwo Mieszkaniowe Urzędników we Wrocławiu (*Beamten-Wohnungsverein zu Breslau eGmbH*, w skrócie BWV) i Towarzystwo Mieszkaniowe Miejskich Urzędników i Nauczycieli we Wrocławiu (*Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau eGmbH*) – zostały założone przez urzędników państwowych i miejskich w 1901 r. Architektura domów obu towarzystw jest tematem tego artykułu.

***Introduction***

In around 1900, an increased activity of housing associations (*Wohnungsvereine*) and cooperatives (*Baugenossenschaften*) which dealt with the construction of apartments on a social basis (*gemeinnützig*) and were not connected with a speculative profit, could be observed in Wrocław and throughout Germany [1, pp. 903–905]. A dynamic development of these initiatives was caused by intensified land speculation at the turn of the 20<sup>th</sup> century and a related rise in rents, housing deficit, overcrowding and poor health conditions. The two largest and richest cooperatives in Wrocław – the Civil Servants' Housing Association in Wrocław (*Beamten-Wohnungsverein zu Breslau eGmbH – BWV*) and the Housing Association of Municipal Civil Servants and Teachers in Wrocław (*Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau eGmbH*) – were founded by the state and city officials in 1901. The housing architecture of both of these societies is the subject of this article.

***Housing cooperatives at the turn of  
the 20<sup>th</sup> century in Germany.  
Legislation, definitions, models***

\* ORCID: 0000-0001-7073-6687. Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej/Faculty of Architecture, Wrocław University of Science and Technology.

The Act adopted on May 1, 1889 and amended on January 1, 1900 (*Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften*, the so-called *Genossenschaftsgesetz*)

**Spółdzielczość mieszkaniowa  
na przełomie XIX i XX w. w Niemczech.  
Prawodawstwo, definicje, wzorce**

Uchwalona 1 maja 1889 r. i znowelizowana 1 stycznia 1900 r. ustawa (*Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften*, tzw. *Genossenschaftsgesetz*) umożliwiła powstanie mieszkaniowego ruchu spółdzielczego dzięki wprowadzeniu formy prawnej spółdzielni z ograniczoną odpowiedzialnością [2, s. 392]. Finansowanie budowy mieszkań powiązane z ubezpieczeniem społecznym zapewniła ustawa dotycząca ubezpieczenia od niezdolności do pracy i emerytalnego z 22 czerwca 1889 r. (*Gesetz betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung*) [2, s. 292]. Wpływ na rozwój spółdzielczości w I. dekadzie XX w. miało również wsparcie administracji państwowej – powołanie w 1895 r. Pruskiego Funduszu Opieki Finansowej (Preussischer Wohnungsfürsorgefonds), wprowadzenie ulgi podatkowej dla przedsięwzięć społecznych [3, s. 9], [4, s. 40] oraz utworzenie w 1901 r. Państwowego Funduszu dla Budownictwa Mieszkaniowego Pracowników i Robotników Rzeszy (*Reichsfonds für den Wohnungsbau von Angestellten und Arbeitern des Reiches*). Wsparcie państwa dla budownictwa mieszkaniowego zostało zatem ograniczone do własnych pracowników [4, s. 56], [5, s. 63–77].

Spółdzielnie mieszkaniowe (*eingetragene Genossenschaften mit beschränkter Haftung*, dalej eGmbH) były organizacjami o charakterze osobowym, działającymi na zasadach samopomocy, budującymi własne domy niezbywalne i przeznaczone do wynajmu, w odróżnieniu od starszego typu zrzeszeń – spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (*Gesellschaften mit beschränkter Haftung*, dalej GmbH) i spółek akcyjnych (*Aktiengesellschaften*), wznoszących domy na sprzedaż i łączących idee spółdzielczości z działalnością komercyjną. Celem działań spółdzielni nie był zysk, lecz dostarczenie ich członkom mieszkań zdrowych, solidnie wykonanych, nowoczesnie wyposażonych, a równocześnie tanich, o czynszach konkurencyjnych dla budownictwa komercyjnego. Dążenia te były zgodne z nasilonymi w końcu XIX w. tendencjami reformatorskimi w budownictwie mieszkaniowym, wspieranymi przez działaczy społecznych, urbanistów i ekonomistów, jak Rudolf Eberstadt czy Karl von Mangoldt, działających od 1898 r. w ramach Niemieckiego Stowarzyszenia na Rzecz Reformy Mieszkaniowej (Deutscher Verein für Wohnungsreform). Reformatorzy mieszkalnictwa uznawali spółdzielnie budowlane za formę zrzeszenia „najbardziej wydajną i o najbogatszej perspektywie” [6, s. 52–54], [7, s. 318–320]. Potwierdzały to statystyki. Od 1890 do 1904 r. liczba spółdzielni budowlanych wzrosła w Niemczech z 50 do 617, a liczba ich członków do niemal 120 tysięcy<sup>1</sup>.

Największą popularność na początku XX w. zyskały spółdzielnie, których domy były wspólną własnością i były wynajmowane, jak np. założone pod nazwą Bau-

enabled the foundation of a housing cooperative movement by introducing the legal form of a limited liability cooperative [2, p. 392]. Financing arrangements for housing construction along with social security was provided by the Act on Incapacity and Retirement Insurance of June 22, 1889 (*Gesetz betreffend die Invaliditäts- und Altersversicherung*) [2, p. 292]. The development of cooperatives in the first decade of the 20<sup>th</sup> century was also influenced by the support of the state administration – the establishment of the Prussian Financial Care Fund (Preussischer Wohnungsfürsorgefonds) in 1895, the introduction of a tax relief for social enterprises [3, p. 9], [4, p. 40] and the establishment of the State Fund for Housing Construction of Reich Employees and Workers (Reichsfonds für den Wohnungsbau von Angestellten und Arbeitern des Reiches) in 1901. Therefore, the state support for housing was limited to its own employees [4, p. 56], [5, pp. 63–77].

Housing cooperatives (*eingetragene Genossenschaften mit beschränkter Haftung*, hereinafter eGmbH) were organizations of a personal character, operating on a self-help basis, constructing their own non-negotiable and rentable houses, unlike associations of the older type, namely limited liability companies (*Gesellschaften mit beschränkter Haftung*, hereinafter GmbH) and joint-stock companies (*Aktiengesellschaften*) which constructed houses for sale and combined the idea of cooperatives with commercial activities. The purpose of the activities of housing cooperatives was not to profit, but to provide their members with flats that would be healthy, solidly constructed, modernly equipped and at the same time cheap with competitive rents for commercial construction. These efforts were in line with the reformist tendencies in housing construction intensified at the end of the 19<sup>th</sup> century, supported by social activists, urban planners and economists such as Rudolf Eberstadt or Karl von Mangoldt who acted from 1898 within the framework of the German Association for Housing Reform (Deutscher Verein für Wohnungsreform). Housing reformers considered housing cooperatives to be the “most efficient and with the richest perspective” type of association [6, pp. 52–54], [7, pp. 318–320]. This was confirmed by statistics. From 1890 to 1904, in Germany the number of housing cooperatives increased from 50 to 617 and the number of their members increased up to almost 120,000<sup>1</sup>.

At the beginning of the 20<sup>th</sup> century, housing cooperatives whose homes were jointly owned and rented such as those founded under the name Bau- und Sparverein in Hanover, Berlin and Hamburg in the years 1886–1892, gained the most popularity [7, p. 320]. Important examples of a new type of building – a multi-family cooperative house – and the inspiration for similar investments were then the buildings of this association designed by Alfred Messel in Proskauer Straße 14–17 (1896–1898) and Sickingenstraße 7/8 (1893–1895) in Berlin. Messel was the first architect [...] to give a large residential block

<sup>1</sup> Rudolf Eberstadt klasyfikuje społeczną działalność budowlaną według celu budowy domów: na sprzedaż lub niezbywalnych (na wynajem), oraz formy osobowej (*Genossenschaft, eingetragene Verein*) lub nieosobowej (*Gesellschaft, Aktiengesellschaft*) [7, s. 320, 323].

<sup>1</sup> Rudolf Eberstadt classifies social construction activities according to the purpose of building houses: for sale or non-marketable (for rent) as well as a personal form (*Genossenschaft, eingetragene Verein*) or non-personal (*Gesellschaft, Aktiengesellschaft*) [7, pp. 320, 323].

und Sparverein w Hanowerze, Berlinie i Hamburgu w latach 1886–1892 [7, s. 320]. Ważnymi przykładami nowego typu budynku – wielorodzinnego domu spółdzielczego – i inspiracją dla podobnych inwestycji stały się wtedy zaprojektowane przez Alfreda Messela budynki tego zrzeszenia przy Proskauer Straße 14–17 (1896–1898) oraz Sickingenstraße 7/8 (1893–1895) w Berlinie. Messel jako pierwszy architekt [...] nadał dużemu mieszkalnemu blokowi robotniczemu wygląd całości złożonej z małych jednostek [8, s. 23], [9, s. 46].

### Wrocławskie spółdzielnie mieszkaniowe w latach 1900–1918

W 1900 r. Wrocław liczył 422 709 mieszkańców i zajmował powierzchnię 3593,2 ha [10, *Anhang*, s. 49, 50]. Był miastem o gęstej zabudowie i przeludnionym, mocno dotkniętym skutkami spekulacji gruntami [7, s. 129], [11, s. 113]. Problem niedostatecznej podaży mieszkań był tu nierozwiązany od końca lat 70. XIX w., od zakończenia okresu koniunktury epoki grynderskiej<sup>2</sup>. Mimo największego w historii miasta ruchu budowlanego i powstania dużych obszarów zabudowy czynszowej na przełomie XIX i XX w., brak mieszkań nadal dawał się dotkliwie we znaki, ograniczając rozwój miasta. W 1905 r. pod względem liczby mieszkańców przypadających na jedną posesję (51,97) Wrocław znajdował się aż na 31. miejscu wśród 33 dużych miast niemieckich, tuż przed Charlottenburgiem (64,78) i Berlinem (77,54) [7, s. 127–134], [12, s. 26, 27]. Działania ówczesnego nadburmistrza Georga Bendera (1891–1912), zmierzające do obniżenia cen wynajmowanych mieszkań [13, s. 101–106], nie przyniosły znaczącego spadku średniej wysokości czynszu we Wrocławiu. Władze miast pruskich nie miały jeszcze właściwych narzędzi prawnych do ukrócenia zjawiska spekulacji i zwyczajów czynszów<sup>3</sup>. W 1902 r. pisano: *W ostatnich latach czynsze we Wrocławiu ustawicznie rosną. Nie jest rzadkością to, że wielokrotnie w ciągu roku zmienia się właściciel, i dla podwyższenia dochodu z własności, podnosi czynsz obecnym najemcom. Skutkiem prawie powszechnego podwyższania czynszu jest poczucie ciężkiego zagrożenia sytuacji ekonomicznej [...], lokatorzy albo są zmuszeni, by swoje ulubione mieszkania zamienić na mniejsze i mniej przytulne, lub z ciężkim sercem postanowić o przeznaczeniu coraz większej części dochodu na czynsz [...]* [14]. Konsekwencją tego było podjęcie na początku XX stulecia inicjatyw samopomocowych – założenie pierwszych spółdzielni mieszkaniowych.

Przegląd archiwalnej dokumentacji budowlanej, ksiąg adresowych oraz zachowanych sprawozdań, statutów i pro-

for workers the appearance of a whole made up of small units [8, p. 23], [9, p. 46].

### Wrocław housing cooperatives in the years 1900–1918

In 1900, Wrocław had 422 709 inhabitants and covered an area of 3593.2 ha [10, *Anhang*, pp. 49, 50]. It was a city with dense development and overpopulated, heavily affected by the effects of land speculation [7, p. 129], [11, p. 113]. The problem of insufficient supply of flats was not solved here since the late 1870s, from the end of the booming “founders’ period”<sup>2</sup>. Despite the largest construction movement in the city’s history and the foundation of large areas of rental development at the turn of the 20<sup>th</sup> century, the lack of apartments was still severe, limiting the city’s development. In 1905, in terms of the number of inhabitants per one property (51.97), Wrocław came 31<sup>st</sup> among 33 large German cities, just before Charlottenburg (64.78) and Berlin (77.54) [7, pp. 127–134], [12, pp. 26, 27]. The actions of the then mayor Georg Bender (1891–1912), aimed at reducing the prices of rented apartments [13, pp. 101–106], did not bring any significant decrease in the average rent in Wrocław. The authorities of Prussian cities did not yet have proper legal tools to curb the phenomenon of speculation and rent increases<sup>3</sup>. In 1902 this situation was described as follows: *In recent years, rents in Wrocław have been rising steadily. It is not uncommon that the owner changes many times within a year and raises rents for the current tenants to increase the property income. The effect of an almost universal increase in rent is a feeling of serious threat to the economic situation [...], tenants are either forced to change their favorite apartments into smaller and less cozy, or to allocate an increasing part of income to rent with a heavy heart [...]* [14]. The consequence of this was the initiation of self-help initiatives at the beginning of the 20<sup>th</sup> century, i.e., the establishment of the first housing cooperatives.

A review of archival construction documentation, address books as well as reports, statutes and prospectuses preserved, made it possible to follow the activity of associations which dealt with the purchase or construction of their own apartments in Wrocław. The oldest of these was the Wrocław Housing and Construction Cooperative (Breslauer Haus- u. Baugenossenschaft eGmbH) founded in 1900, gathering mainly workers and small craftsmen<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> The “founders’ period” (German: *Gründerzeit*), concerns the period of economic prosperity after the founding of the German Reich (1871–1873) and ended with stagnation after the stock market crash. In relation to architecture, it is assumed that it also covers the years of the economic crisis (1871–1890). In Wrocław, a decrease in construction investments was recorded after 1877, cf. [4, p. 27].

<sup>3</sup> The bill was created on the wave of the housing reform movement in 1903, however, the *Prussian Housing Act* (*Preußisches Wohnungsgesetz*) was adopted on March 28, 1918, in: [4, p. 56].

<sup>4</sup> The older cooperative which built their own houses was the Building and Savings Society of Brochów founded in 1896 (Brockauer Bau- und Sparverein in Breslau eGmbH, then Bau- und Sparverein in Brockau eGmbH), with its seat in Wrocław, then in Brochów, financed by the Royal Prussian State Railways (Königlich Preußische Staatseisen-

<sup>2</sup> Epoka grynderska (z niem. *Gründerzeit*), dotyczy okresu koniunktury gospodarczej po założeniu Rzeszy Niemieckiej (1871–1873), zakończonego stagnacją po krachu giełdowym. W odniesieniu do architektury przyjmuje się, że obejmuje również lata kryzysu gospodarczego (1871–1890). We Wrocławiu spadek inwestycji budowlanych odnotowano po 1877 r., por. [4, s. 27].

<sup>3</sup> Projekt ustawy powstał na fali reformy mieszkaniowej w 1903 r., lecz *Pruska Ustawa Mieszkaniowa* (*Preußisches Wohnungsgesetz*) została uchwalona 28.03.1918 r., za: [4, s. 56].

spektów umożliwił prześledzenie działalności zrzeszeń, które zajmowały się we Wrocławiu zakupem lub budową własnych mieszkań. Najstarszym z nich była Wrocławska Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana (Breslauer Haus- u. Baugenossenschaft eGmbH) założona w 1900 r., skupiająca głównie robotników i drobnych rzemieślników<sup>4</sup>. W 1901 r. rozpoczęły działalność pierwsze urzędnicze spółdzielnie budowlane skupiające pracowników instytucji państwowych – Towarzystwo Mieszkaniowe Urzędników we Wrocławiu (zarejestrowane 6.05.1901), i założone przez pracowników gminnych Towarzystwo Mieszkaniowe Miejskich Urzędników i Nauczycieli (zarejestrowane 12.06.1901). Przynajmniej dwie kolejne spółdzielnie zostały założone w 1904 r. – Spółdzielnia Budowlana na Rzecz Mieszkań Robotniczych „Wratislavia” we Wrocławiu („Wratislavia” Baugenossenschaft für Arbeiterwohnungen zu Breslau eGmbH, 1904–1907) i Towarzystwo Budowlane i Oszczędnościowe „Wohlfahrt” we Wrocławiu (Bau- u. Sparverein „Wohlfahrt” in Breslau eGmbH, 1904–1916) [16, s. 201, 202]. Dostarczały one mieszkań głównie dla robotników związanych pracą z Królewskimi Pruskimi Kolejami Państwowymi. Kilka innych spółdzielni, wymienionych we wrocławskich księgach adresowych, w prasie, funkcjonowało krótko i nie udało się potwierdzić istnienia ich własnych inwestycji budowlanych<sup>5</sup>. Część zrzeszeń, pełniących funkcję kas oszczędnościowych, brała udział w zarządzaniu wkładami oszczędnościowymi członków spółdzielni i udzielała im pożyczek, również na budowę domów. Były to np. Wrocławska Spółdzielnia Budowlano-Oszczędnościowa (Breslauer Bau-Spar-Genossenschaft e.G., 1868–1881) [17], Wrocławskie Towarzystwo Oszczędnościowo-Pożyczkowe Urzędników (Breslauer Beamten-Spar- und Darlehnsverein, od 1895 r.) czy Wrocławska Spółdzielnia Budowlana i Oszczędnościowa (Breslauer Bau- und Spargenossenschaft eGmbH, od 1901 r.).

Spółdzielnie były zakładane dla określonych grup społecznych, różniących się poziomem dochodów i oczekiwaniami dotyczącymi wielkości i jakości mieszkań. Pracownicy instytucji państwowych uczestniczący w ruchu spółdzielczym mieli przed I wojną światową przywilej finansowego wsparcia państwa. Korzystali z niego, choć na mniej dogodnych warunkach, również pracownicy administracji miejskiej<sup>6</sup>. Inne zrzeszenia, których człon-

<sup>4</sup> Starszą spółdzielnią budującą własne domy było założone w 1896 r. Brochowskie Towarzystwo Budowlano-Oszczędnościowe (Brockauer Bau- und Sparverein in Breslau eGmbH, następnie Bau- und Sparverein in Brockau eGmbH), z siedzibą we Wrocławiu, następnie Brochowie, finansowane przez Królewskie Pruskie Koleje Państwowe (Königlich Preußische Staatseisenbahnen). To największe zrzeszenie prowadziło działalność inwestycyjną na obszarze podmiejskim (duże osiedle przy ul. Chińskiej na Brochowie, 617 mieszkań w 46 budynkach, 1896–1914) [15].

<sup>5</sup> Na przykład spółdzielni Wrocławskie Towarzystwo Budowlano-Oszczędnościowe (Breslauer Bau- und Sparverein, 1894–1896), „Union” („Union” gemeinnützige Baugenossenschaft zu Breslau, eGmbH).

<sup>6</sup> Urzędnicy państwowi otrzymywali wsparcie w wysokości 3% na II hipotekę, którego nie mieli urzędnicy miejscy – „zdani na własną pomoc”. Por. [18]. Korzystali oni natomiast z pożyczek z Pruskiej Centralnej Kasy Spółdzielczej (Preußische Zentral-Genossenschaftskasse), np. w 1911 r., po odmowie udzielenia pożyczki przez wrocławską Radę Miejską. Por. [19].

In 1901, the first office building cooperatives gathering employees of the state institutions – the Housing Association of Civil Servants in Wrocław (registered on May 6, 1901) and the Housing Association of Municipal Civil Servants and Teachers (registered on June 12, 1901) which was founded by municipal employees, started their activities. At least two other cooperatives were founded in 1904 – the Construction Cooperative for Workers’ Apartments “Wratislavia” in Wrocław (“Wratislavia” Baugenossenschaft für Arbeiterwohnungen zu Breslau eGmbH, 1904–1907) and the Construction and Savings Association “Wohlfahrt” in Wrocław (Bau- u. Sparverein “Wohlfahrt” in Breslau eGmbH, 1904–1916) [16, pp. 201, 202]. They provided apartments mainly for workers connected with the Royal Prussian State Railways. Several other cooperatives, listed in the Wrocław address books and in the press, functioned for a short time and it was impossible to confirm the existence of their own construction investments<sup>5</sup>. Some associations acting as savings banks took part in managing the savings contributions of members of cooperatives and granted them loans, also for the construction of houses. They were, for example, Wrocław Construction and Savings Cooperative (Breslauer Bau-Spar-Genossenschaft e.G., 1868–1881) [17], Wrocław Savings and Loan Society of Civil Servants (Breslauer Beamten-Spar- und Darlehnsverein, from 1895) or Wrocław Building and Savings Cooperative (Breslauer Bau- und Spargenossenschaft eGmbH, from 1901).

Cooperatives were established for specific social groups which differed in income levels and expectations regarding the size and quality of apartments. Before the World War I, employees of state institutions participating in the cooperative movement had the privilege of financial support from the state. City administration employees also took advantage of it, though on less favourable conditions<sup>6</sup>. Other associations, whose members were, for example, industrial workers, “fought” for survival on their own. The economic crisis, whose symptoms connected with the inefficiency of the mortgage system began in 1908 [4, p. 28], inhibited housing investments and ended the successful seven-year period of construction activity of Wrocław cooperatives before the World War I. In the years 1901–1907 they constructed at least 12 building complexes of their own within the boundaries of Wrocław and purchased four tenement houses. Only five of these real estates and almost unrecognizable fragments of three more have survived to this day<sup>7</sup>. Many buildings were

bahnen). This largest association carried out investment activities in the suburban area (a large housing estate in Chińska Street in Brochów, with 617 apartments in 46 buildings, 1896–1914) [15].

<sup>5</sup> For example, the Wrocław Building and Savings Association (Breslauer Bau- und Sparverein, 1894–1896), “Union” (“Union” gemeinnützige Baugenossenschaft zu Breslau, eGmbH).

<sup>6</sup> Government civil servants received support of 3% on a second mortgage that city officials did not have – “on their own help”. See [18]. Instead, they used loans from the Prussian Central Cooperative Fund (Preußische Zentral-Genossenschaftskasse), e.g., in 1911, after the Wrocław City Council refused to grant a loan. Cf. [19].

<sup>7</sup> Preserved buildings at: 78 Stefana Żeromskiego Street (Weinstraße), 50–54 Nowowiejska Street (Michaelisstraße), 52–56 Gajowa

kami byli np. pracownicy przemysłowi, zdane na siebie, „walczyły” o przetrwanie. Kryzys ekonomiczny, którego objawy związane z niewydolnością systemu kredytów hipotecznych zaczęły się w 1908 r. [4, s. 28], spowodował zahamowanie inwestycji mieszkaniowych i zakończył pomyslny, siedmioletni okres działalności budowlanej wrocławskich spółdzielni przed I wojną światową. W latach 1901–1907 wybudowały one w granicach Wrocławia co najmniej 12 własnych zespołów budynków i zakupiły cztery kamienice. Do dziś przetrwało tylko pięć z tych nieruchomości i niemal nierozpoznawalne fragmenty trzech kolejnych<sup>7</sup>. Wiele budynków zostało zniszczonych lub uszkodzonych w 1945 r. Ich pozostałości wyburzono wkrótce po II wojnie światowej oraz podczas budowy wielkich osiedli mieszkaniowych w czasach PRL-u w latach 60. i 70. XX w.

W pierwszych latach XX w. najprężniej działały towarzystwa skupiające urzędników państwowych oraz urzędników miejskich i nauczycieli, z liczbą członków dochodzącą do 1400. Dysponowały one około 490 mieszkaniem w wybudowanych przez siebie ośmiu zespołach<sup>8</sup>.

### **Towarzystwo Mieszkaniowe Urzędników we Wrocławiu**

Towarzystwo Mieszkaniowe Urzędników we Wrocławiu jednoczyło urzędników państwowych w budowaniu tanich małych i średnich mieszkań metodą samopomocy. Inicjatywę jego utworzenia podjęło 166 osób, ale szeroki odzew na apel wystosowany do pracowników władz i administracji państwowej spowodował szybki wzrost liczby członków do około 600 pod koniec 1901 r. i do 975 cztery lata później. Członkami spółdzielni byli głównie pracownicy: kolei, urzędu podatkowego, policji, państwowych szkół, poczty i telegrafu. W 1904 r. w ich gronie było 48 urzędników wyższego, 636 średniego i 128 niższego szczebla, 66 robotników i 42 wdowy. Pierwszy statut BWV głosił: *Celem towarzystwa jest tworzenie dla spółdzielców zdrowych i odpowiadających ich dochodom mieszkań do wynajęcia, w stosownych budynkach mieszkalnych – zakupionych i wybudowanych* [21]. Rok później zmieniono ten zapis na: *Celem towarzystwa jest tworzenie mieszkań w niskiej cenie, zdrowych i funkcjonalnie urządzonych, dla ubogich i mniej zamożnych członków, w domach własnych wybudowanych lub zakupionych* [21], z czego wynikało, że zarząd spółdzielni w stosunku do pierwotnych zamierzeń skłaniał się ku bardziej racjonalnemu i oszczędnemu podejściu do realizacji inwestycji. Ta korekta w statucie znalazła odbicie w rozwiązaniach architektonicznych dwóch pierwszych inwestycji spółdzielni. Zarząd podjął też decyzję o budowie własnych domów „higienicznych, funkcjonalnie urządzonych” i rezygnacji z zakupu drogich budynków na wolnym rynku [21]. Wrocławskie

destroyed or damaged in 1945. Their remains were demolished shortly after the World War II and during the construction of large housing estates during the period of the Polish People's Republic in the 1960s and 1970s.

In the first years of the 20<sup>th</sup> century, the most active were societies of government civil servants as well as city officials and teachers, with the number of members reaching 1,400. They built about 490 apartments in eight complexes<sup>8</sup>.

### **Housing Association of Civil Servants in Wrocław**

The Housing Association of Civil Servants in Wrocław united government officials in building cheap small and medium-sized apartments using the self-help method. The initiative to establish it was taken by 166 people, however, a wide response to the appeal addressed to employees of the government and state administration caused a rapid increase in the number of members to around 600 at the end of 1901 and up to 975 four years later. The cooperative's members were mainly employees of railway companies, the tax office, police, state schools, the post office and telegraph. In 1904, there were 48 senior civil servants, 636 middle and 128 lower level members, 66 workers and 42 widows. The first statute of the BWV proclaimed: *The purpose of the association is to construct, for members of cooperatives, healthy and corresponding to their income flats for rent, in relevant residential buildings – purchased and built* [21]. A year later, this provision was changed to: *The purpose of the association is to construct low-price apartments, healthy and functionally furnished, for poor and less affluent members, in their own homes built or purchased* [21], which meant that the cooperative's board when compared to its original intentions inclined to a more rational and economical approach to the implementation of the investment. This correction in the statute was reflected in the architectural solutions of the first two investments of the cooperative. The board also decided to build its own “hygienic, functionally furnished” houses and resign from purchasing expensive buildings on the free market [21]. The Wrocław Association of Savings and Loan of Civil Servants, which the cooperative joined, supported the project with funds for the purchase of plots of land and construction of houses.

The first plot for three tenement houses was purchased in 1901 at 50–54 Nowowiejska Street (Piaszkowe Suburb – Sand Vorstadt), which was conveniently located by the tram line (since 1907 at Waschteich Park). The person entrusted with the design was “young, zealous masonry master” Richard Beer who was selected in a narrow call for tenders [21]. Three almost identical buildings were erected in the street frontage in 1902 (Fig. 1). Behind them, a yard or a modest garden was arranged on a 12 m wide strip of land. Three-section buildings with a depth of 18 m were

<sup>7</sup> Zachowane budynki przy: ul. Stefana Żeromskiego 78 (Weinstraße), Nowowiejskiej 50–54 (Michaelisstraße), Gajowej 52–56 (Herdainstraße), Lucjana Siemieńskiego 12–16 (Drabizius-Straße) i Bocznej 1–15/Hubskiej 32–36 (Buddestraße/Hubenstraße).

<sup>8</sup> Szersze omówienie historii i architektury pozostałych spółdzielni w: [20].

Street (Herdainstraße), 12–16 Lucjana Siemieńskiego Street (Drabizius-Straße) and 1–15 Boczna/32–36 Hubska Streets (Buddestraße/Hubenstraße).

<sup>8</sup> A broader discussion of the history and architecture of other cooperatives can be found in: [20].



Il. 1. Wrocław, ul. Nowowiejska 50–54. Elewacja frontowa, widok od południowego zachodu (fot. A. Gryglewska, 2017)

Fig. 1. Wrocław, 50–54 Nowowiejska Street. Front façade, view from the southwest (photo by A. Gryglewska, 2017)

Towarzystwo Oszczędnościowo-Pożyczkowe Urzędników, do którego przystąpiła spółdzielnia, wsparło przedsięwzięcie środkami na zakup działek i budowę domów.

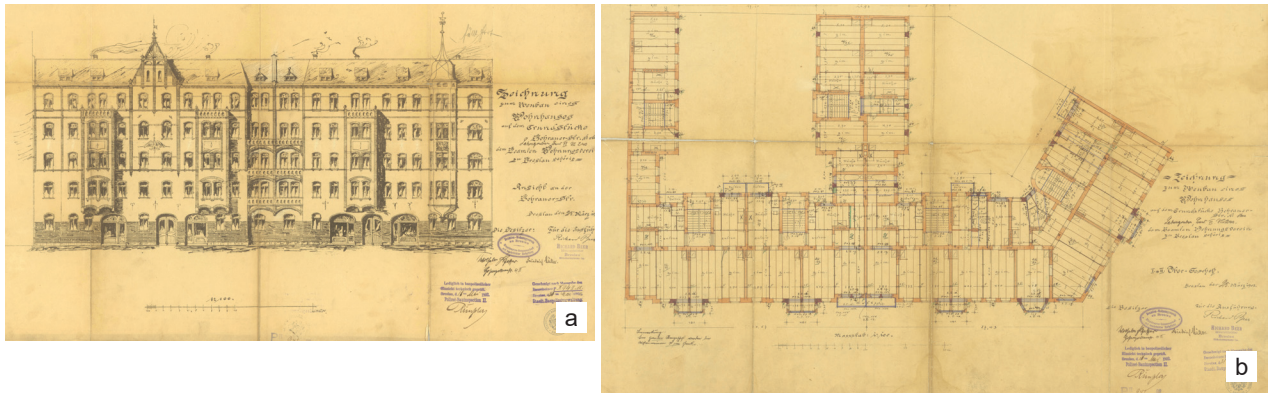
Pierwszą parcelę pod trzy kamienice zakupiono w 1901 r. przy ul. Nowowiejskiej 50–54 (Przedmieście Piaskowe – Sand Vorstadt), dogodnie położoną przy linii tramwajowej (od 1907 r. przy parku Waschteich). Opracowanie projektu zostało przekazane „młodemu, gorliwemu mistrzowi murarskiemu” Richardowi Beerowi, wyłonionemu w wąskim przetargu [21]. Trzy niemal identyczne budynki stanęły w pierzei ulicy w 1902 r. (il. 1). Za nimi, na pasie terenu o szerokości 12 m urządzono podwórze lub skromny ogród. Trzytraktowe budynki o głębokości 18 m zaprojektowano jak typowe ówczesne kamienice czynszowe<sup>9</sup>. Pokoje reprezentacyjne urządzone od frontu, jasne kuchnie z małą spiżarnią i sypialnie w tylnym traktie, w środkowym zaś obszerne hole, ciemne gabinety oraz łazienki i sanitariaty przy centralnie usytuowanych świetlikach. Wśród 36 mieszkań przeważały trzy-pokojowe (16) o powierzchni około 93 m<sup>2</sup>. W zespole zamieszkało 180 (!) osób. Przy budowie domów zwracano uwagę na zastosowanie dobrej jakości materiałów i wygodę wewnątrz. Istotnym udogodnieniem w stosunku do oferty przedsiębiorców budowlanych były nowoczesne rozwiązania techniczne, takie jak gazowe oświetlenie korytarzy i kuchni, gazowe kuchenki, „fajansowe muszle ze specjalnym spłukiwaniem”, piece zasypowo-stałowalne [21]. Mieszkania do III piętra włącznie wyposażono w łazienki, a piętra I–III – w balkony od strony wnętrza kwartału. Udało się utrzymać znacząco niższe czynsze niż w podobnych lokalach w sąsiedztwie. Spółdzielcy określili swoje budynki jako [...] *eleganckie, nieprzeladowane*

<sup>9</sup> Opisy architektury na podstawie dokumentacji w Muzeum Architektury we Wrocławiu, Oddział Archiwum Budowlane m. Wrocławia (dalej: MA/ABmW).

designed as typical tenement houses of that time<sup>9</sup>. Representative rooms were arranged at the front, bright kitchens with a small pantry and bedrooms in the back, whereas in the middle there were spacious halls, dark offices as well as bathrooms and sanitary facilities at centrally located skylights. Among 36 flats, three-room (16) apartments with an area of approximately 93 m<sup>2</sup> predominated. 180 (!) people lived in the complex. When building houses, attention was paid to the use of good quality materials and comfort of the interiors. An important convenience in relation to the offer of construction entrepreneurs were modern technical solutions such as gas lighting in corridors and kitchens, gas stoves, “faience toilets with special flushing”, charging and solid fuel stoves [21]. The apartments up to the third floor were equipped with bathrooms and floors I–III with balconies from the inside of the quarter. Significantly lower rents than in similar premises in the neighbourhood were maintained. The cooperative members described their buildings as [...] *elegant, not overloaded with decorations, pleasantly constructed, like street ornamentation*, and apartments as [...] *spacious, friendly, equipped with all comforts corresponding to the cooperative’s purpose – a low price priority* [21]. The composition of both plans and façades of all the buildings along with an emphasized axis of symmetry created the impression of a layout of three independent tenement houses. At the same time, the body of the whole complex was merged by emphasizing the symmetry axis of the middle building by means of a bay window and a larger gable. The façades received a modest decoration made in mortar with the features of Art Nouveau and simplified historical forms. Under the windows, panels with ornamentation were cut out in mortar showing birds among branches of trees, and on the axes of symmetry of both extreme tenements plaquettes in the form of the sun have been preserved.

The cooperative bought another plot of land in Strzelińskie Suburb (Strehlener Vorstadt), at the intersection of 72–76 Borowska Street (Bohrauerstraße) and 82 Kamienna Street (Kräuterweg, Steinstraße). The location of the area was considered to be convenient and healthy. In the years 1902–1903 a long corner front building was built here (Fig. 2a, b), followed by two wings of annexes between which two small garden courtyards with paths, lawns and several trees were arranged. From Kamienna Street a garden was arranged. The project was made by architect and bricklayer master Richard Beer, whereas the work was managed by architect Fritz Pfannschmidt. Contractors were selected in a call for tenders. The five-storey building formed a unitary block with four staircases, divided by a fire wall in its half. The two-section structural layout, 12–14 m deep, compared to the traditional three-section structure, enabled better lighting and ventilation of the interiors, reduction of walking area and grouping of utility rooms at the back of the house. On the

<sup>9</sup> Architecture descriptions on the basis of the documentation at the Museum of Architecture in Wrocław, Department of Building Archives of the City of Wrocław (hereinafter: MA/ABmW).



Il. 2. Wrocław, ul. Borowska 72–76. Projekt budowlany, 25.03.1902, proj. Richard Beer:  
a) elewacja frontowa – zachodnia, b) rzut I i II piętra (źródło: MA/ABmW, T 507)

Fig. 2. Wrocław, 72–76 Borowska Street. Construction project, 25.03.1902, project by Richard Beer:  
a) front façade – western, b) projection of the 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> storeys (source: MA/ABmW, T 507)

dekoracją, w przyjemny sposób zbudowane, jak ozdoba ulicy, a mieszkania jako [...] przestrzenne, przyjazne, wyposażone we wszystkie wygody, odpowiadające celowi spółdzielni – piorytetowi niskiej ceny [21]. Kompozycja zarówno planów, jak i elewacji wszystkich budynków – z podkreśloną osią symetrii stwarzała wrażenie układu trzech niezależnych kamienic czynszowych. Jednocześnie bryła całego zespołu została scalona dzięki podkreśleniu osi symetrii środkowego budynku wykuszem i większym szczytem. Elewacje otrzymały skromną dekorację wykonaną w zaprawie, o cechach secesji i uproszczonych formach historycznych. Pod oknami zachowały się płyciny z dekoracją wycinaną w zaprawie, przedstawiającą ptaki wśród gałęzi drzew, a na osiach symetrii obu skrajnych kamienic – plakiety w formie słońca.

Kolejną działkę spółdzielnia kupiła na Przedmieściu Strzeleńskim (Strehleener Vorstadt), u zbiegu ul. Borowskiej 72–76 (Bohrauerstraße) i Kamiennej 82 (Kräuterweg, Steinstraße). Położenie terenu uważano za dogodne i zdrowe. W latach 1902–1903 stanął tu długi, narożny budynek frontowy (il. 2a, b), a za nim dwa skrzydła oficyn, między którymi urządzono dwa niewielkie dziedzińce ogrodowe ze ścieżkami, trawnikami i kilkoma drzewami. Od strony ul. Kamiennej powstał przedogródek. Projekt wykonał architekt i mistrz murarski Richard Beer, a pracami kierował architekt Fritz Pfannschmidt. Wykonawców wyłoniono w przetargu. Pięciokondygnacyjny budynek tworzył jednolity blok z czterema klatkami schodowymi, podzielony w połowie długości murem ogniowym. Dwutraktowy układ konstrukcji, o głębokości 12–14 m, w stosunku do tradycyjnego trzytraktowego, umożliwiał lepsze oświetlenie i przewietrzanie wnętrza, zmniejszenie powierzchni komunikacji i zgrupowanie pomieszczeń gospodarczych w tylnej części domu. Na parterze budynku frontowego powstały sklepy z mieszkaniami. W całym zespole urządzono 69 – głównie małych, jedno- (14, o powierzchni 26–38 m<sup>2</sup>) i dwupokojowych (41, o powierzchni 66–68 m<sup>2</sup>), oprócz nich 9 trzypokojowych i 5 czteropokojowych – mieszkań dla 269 lokatorów. Większość lokali w budynku frontowym składała się z holu, dwóch pokoi, jasnej kuchni ze spiżarnią, ciemnego

ground floor of the front building shops with apartments were arranged. In the whole complex 69 – mainly small, one- (14, 26–38 m<sup>2</sup>) and two-room (41, 66–68 m<sup>2</sup>) and in addition 9 three-room and 5 four-room – apartments for 269 tenants were arranged. Most of the rooms in the front building consisted of a hall, two rooms, a bright kitchen with a pantry, a dark office and a sanitary room and were equipped with bay windows in the room and balconies near the kitchen. Residents had the opportunity to take advantage of a warm bath for a small fee in the bathhouse on the ground floor of the side wing [21]. Technical facilities were applied, i.e. the central heating, hot water installations in kitchens, bathrooms as well as gas. Kitchens had pantries as well as coal and gas stoves. Thanks to such equipment, the standard here was higher than in the apartments offered on the market [21]. They were in high demand and were hired mainly by poorly paid lower-level civil servants – railway, post and telegraph employees, teachers, craftsmen, widows and rentiers [22]. The modest, substantive and solid architecture did not resemble the then emerging Art Nouveau tenement houses. Façades varied with a gable, a corner tower, pseudorisalits and bay windows irregularly arranged on the façade were designed and covered with light plaster with a brick plinth and details, restrained stucco decoration on bay windows (from Simlinger & Gohde). After the war in 1945, only the central annexes survived from the entire complex.

Further cooperative investments began only after works on both construction sites were completed<sup>10</sup>. In 1903 plots of land were purchased in Jemiółowa (Yorckstraße) and Hubska Streets. Works at 14–20 Jemiółowa Street in Świdnickie Suburb (Schweidnitzer Vorstadt) under the direc-

<sup>10</sup> From 1901, new plots were sought on the outskirts of the city, which were conveniently connected to the city centre, as well as ways to raise funds for new investments (debt collection, obtaining state funds, which were not received in 1901 and 1902). Co-financing of BWV in 1903 from the pension fund of employees of the Prussian-Hesse Railway (most of the cooperative members came from circles of railway civil servants) enabled repayment of the first mortgage and gave the opportunity for further activity, “new buildings and land”, in: [21].

gabinetu i sanitariatu, była wyposażona w wykusze w pokoju i balkony przy kuchni. Mieszkańcy mieli możliwość skorzystania za niewielką opłatą z ciepłej kąpieli w łaźni urządzonej na parterze bocznego skrzydła [21]. Zastosowano techniczne udogodnienia – instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej wody w kuchniach i łazienkach oraz gazu. W kuchniach były szafy-spiżarnie oraz kuchenki na węgiel i gaz. Dzięki takiemu wyposażeniu standard był tu wyższy niż w mieszkaniach oferowanych na rynku [21]. Cieszyły się dużym popytem, były wynajmowane głównie przez słabo opłacanych urzędników niższego szczebla – pracowników kolei, poczty i telegrafu, nauczycieli, rzemieślników, wdowy i rentierów [22]. Skromna, rzeczowa i solidna architektura nie przypominała ówczesnie powstających secesyjnych kamienic czynszowych. Zaprojektowano elewacje urozmaicone szczytem, narożną wieżyczką, pseudoryzalitami i nieregularnie rozmieszczonymi na elewacji wykuszami, pokryte jasnym tynkiem, z ceglany cokołem i detalami, powściągliwą dekoracją sztukatorską na płycinach wykuszy (firmy Simlinger & Gohde). Po działaniach wojennych w 1945 r. z całego zespołu zachowała się tylko środkowa oficyna.

Dalsze inwestycje spółdzielni rozpoczęto dopiero po ukończeniu obu budów<sup>10</sup>. W 1903 r. zakupiono działki przy ul. Jemiołowej (Yorckstraße) i Hubskiej. Prace przy ul. Jemiołowej 14–20 na Przedmieściu Świdnickim (Schweidnitzer Vorstadt) pod kierunkiem Georga Eberta ukończono w latach 1904–1905. Dom frontowy powstał w linii zabudowy wschodniej pierzei ulicy, za nim – skrzydła oficyn, które wydzieliły dwa dziedzińce z placami zabaw dla dzieci i ogrodami z drzewami, żywopłotami, trawnikami, utwardzonymi ścieżkami i karuzelami. W budynku z czterema klatkami schodowymi, o dwu- i trzytraktowym planie głębokości 13 m, bez podziału na sekcje, oraz w oficynach zaplanowano 66 mieszkań o różnej wielkości, z przewagą trzypokojowych, o standardzie wyższym niż przy ul. Borowskiej. Większość z nich, nawet dwupokojowych (ok. 60 m<sup>2</sup>), była wyposażona w szeroki korytarz, jasną kuchnię, łazienkę, składzik, służbówkę dostępną z kuchni, balkon lub loggię od frontu, a nierzadko też balkon przy kuchni od strony dziedzińca. Wszystkie pomieszczenia gospodarcze znajdowały się od strony dziedzińców. Gorsze wyposażenie małych mieszkań na IV piętrze (bez łazienek) rekompensował taras z zachodnią ekspozycją, zwany altaną, ciągnący się wzdłuż całej fasady. Łaźnia z wannami i kabiną prysznicową oraz pralnią znajdowała się w oficynie. Nie tylko duży metraż mieszkań i liczne wygody, ale również jakość wykonawstwa (żelbetowe schody i stropy firmy Baugesellschaft für Lolat-Eisenbeton GmbH, Breslau) decydowały o tym, że można było uznać tę inwestycję spółdzielni za

tion of Georg Ebert was completed in the years 1904–1905. The front house was built in the development line of the eastern frontage of the street, behind it – the wings of the annexes, which separated two courtyards with playgrounds for children and gardens with trees, hedges, lawns, paved paths and carousels. In the building with four staircases, with a two- and three-section plan of 13 m depth, without division into sections as well as in the annexes, 66 flats of various sizes with a predominance of three rooms, with a higher standard than in Borowska Street were planned. Most of them, even two-room ones (approx. 60 m<sup>2</sup>), were equipped with a wide corridor, a bright kitchen, a bathroom, a storeroom, a servant room accessible from the kitchen, a balcony or loggia from the front and often a balcony accessed by the kitchen from the courtyard side. All utility rooms were located on the courtyards side. Inferior furnishings of small apartments on the fourth storey (without bathrooms) were compensated by a terrace with western exposure called an arbour, which ran along the entire façade. The bathhouse with bathtubs, a shower and a laundry room were located in the annex. Not only the large area of apartments and many amenities, but also the quality of workmanship (reinforced concrete stairs and ceilings of Baugesellschaft für Lolat-Eisenbeton GmbH, Breslau) resulted in the fact that this cooperative investment could be considered to be the most luxurious. The body of the front building, varied by verticals of irregularly arranged bay windows, loggias and balconies, gables and window openings, diversified in form, reflected its internal function and corresponded to the repeatability of apartments. The composition of the entire façade was unified in a manner characteristic of the design of Alfred Messel in Sickingenstraße in Berlin. The surface of the front façade was covered with plaster with rustic work drawing and decorated with details of simplified historical forms. In 1935, the building underwent major remodelling and modernization of the façade. After the war damage in 1945, half of its body survived.

On the plot of land purchased in the years 1903 and 1905 at 30–36 Hubska, near the railway areas in Strzelińskie Suburb, narrow and deep, Boczna Street was marked out, next to which a group of 16 houses was built (1–15, 2–14 Boczna Street, 30/32 Hubska Street) with small and medium-sized apartments (190), “according to the demand in this area” (Fig. 3a, b) [21]. The construction of houses under the supervision of Georg Ebert was completed in 1907. Boczna Street was designed as a reach surrounded by unified development, a quiet layout of the “private residential street” Berlin type (*Wohnprivatstraße*), although smaller and formally poorer. Behind the buildings, between the annexes, there were shallow courtyards, probably with an economic function and a small garden. Two four-storey corner tenement houses crowned with turrets in Hubska Street formed a frame for the axis of Boczna Street which on both sides was enclosed by houses that were one storey lower. These were three types of recurring two-section units (9–11 m deep) with different front widths (14.5–25 m), plans and standards of apartments. In the widest buildings on the “T” plan and atypical corner ones, the largest premises were arranged with 3–4 rooms,

<sup>10</sup> Od 1901 r. poszukiwano nowych działek na peryferiach miasta, korzystnie połączonych komunikacyjnie z jego centrum, oraz sposobów pozyskania środków na nowe inwestycje (rozpisanie wierzytelności, uzyskanie funduszy państwowych, których nie otrzymano w 1901 i 1902 r.). Dofinansowanie BWV w 1903 r. ze środków kasy emerytalnej pracowników Kolei Prusko-Heskiej (większość członków spółdzielni wywodziła się z kręgów urzędników kolejowych) umożliwiło spłatę I hipoteki i dało szansę na dalszą działalność, „nowe budynki i grunty”, za: [21].





Il. 3. Wrocław, ul. Boczna 6–14. Projekt budowlany, marzec 1905, sygn. Georg Ebert: a) elewacja frontowa północnej pierzei, b) rzut I i II piętra (źródło: MA/ABmW, T 2006)

Fig. 3. Wrocław, 6–14 Boczna Street. Construction project, March 1905, signed by Georg Ebert: a) front façade of the northern frontage, b) projection of the 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> storeys (source: MA/ABmW, T 2006)

najbardziej luksusową. Bryła budynku frontowego, urozmaicona pionami nieregularnie rozmieszczonych wykuszy, loggii i balkonów, zróżnicowanymi pod względem formy szczytami i otworami okiennymi odzwierciedlała jego wewnętrzną funkcję i odpowiadała powtarzalności mieszkań. Kompozycja całej fasady została ujednoczona w sposób charakterystyczny dla projektu Alfreda Messela przy Sickingenstraße w Berlinie. Powierzchnia elewacji frontowej była pokryta tynkiem z rysunkiem boniowania, ozdobiona detalami o uproszczonych formach historycznych. W 1935 r. budynek przeszedł gruntowny remont i modernizację elewacji. Po zniszczeniach wojennych w 1945 r. zachowała się połowa jego bryły.

Na zakupionej w latach 1903 i 1905 działce przy ul. Hubskiej 30–36, w pobliżu terenów kolejowych na Przedmieściu Strzeleckim, wąskiej i głębokiej, wytyczono ul. Boczną, przy której powstał zespół 16 domów (ul. Boczna 1–15, 2–14, ul. Hubska 30/32) z małymi i średnimi mieszkaniami (190), „zgodnie z popytem w tej okolicy” (il. 3a, b) [21]. Budowę domów pod kierunkiem Georga Eberta ukończono w 1907 r. Ulica Boczna została zaprojektowana jako sięgacz otoczony ujednoczoną zabudową, zaciszne założenie typu berlińskiej „prywatnej ulicy mieszkaniowej” (*Wohnprivatstraße*), choć mniejsze i uboższe formalnie. Za budynkami, między oficynami znajdowały się płytkie podwórka, zapewne o funkcji gospodarczej i niewielkiego ogrodu. Dwie czteropiętrowe, zwieńczone wieżyczkami, narożne kamienice przy ul. Hubskiej utworzyły ramę dla osi ul. Bocznej, obustronnie obudowanej niższymi

a kitchen, a bathroom and a servant room. In the medium segments, one-room apartments (30–42 m<sup>2</sup>) were designed, which consisted only of a large residential kitchen and a room along with shared sanitary facilities, without a balcony, and in the smallest ones – only two-room apartments (approx. 45 m<sup>2</sup>) with a hall, a kitchen and a toilet. The structure of reinforced concrete ceilings and stairs was designed by Lolat-Eisenbeton Company. The houses, which were covered with high gable roofs, varied with gables, bay windows and balconies, thanks to the use of various materials in natural colours such as facing brick, tiles, textured plasters, a wooden half-timbered structure, gave the impression of a picturesque development with regional features. This effect was enhanced by chiaroscuro thanks to the variety of development lines. The repeatability of materials and motifs gave the architecture of the entire housing estate a homogeneous character<sup>11</sup>. The houses were moderately decorated with stucco decorations, in which Art Nouveau motifs were mixed, in the style of Zopf (German early classicism “around 1800”), neo-renaissance and neo-baroque. In the front buildings in Hubska Street, on the ground floor, shops were arranged (including bakery, dairy shop and Consum-Verein warehouse),

<sup>11</sup> The complex in Boczna Street has survived to this day with the exception of house No. 4 which was remodelled in the 1960s. The recent renovations have led to a large variety of materials and colours on the façades. The complex which was once an architecturally coherent one became chaotic and its homogeneous function was no longer clear.

o kondygnację domami. Były to trzy typy powtarzających się dwutraktowych sekcji (głębokości 9–11 m) o zróżnicowanej szerokości frontów (14,5–25 m), planach i standardzie mieszkań. W najszerszych budynkach na planie „T” oraz nietypowych narożnych powstały lokale największe, z 3–4 pokojami, kuchnią, łazienką i słuźbówką. W średnich segmentach zaprojektowano mieszkania jednopokojowe (30–42 m<sup>2</sup>) składające się tylko z dużej kuchni mieszkalnej i pokoju, ze wspólnymi sanitariatami, bez balkonu, w najmniejszych – tylko dwupokojowe (ok. 45 m<sup>2</sup>) z holem, kuchnią i sanitariatem. Konstrukcję żelbetonowych stropów i schodów zaprojektowała firma Lolat-Eisenbeton. Domy przykryte wysokimi dachami dwuspadowymi, urozmaicone szczytami, wykuszami i balkonami, dzięki zastosowaniu różnorodnych materiałów w naturalnych barwach, jak cegła licowa, dachówka, fakturowe tynki, drewniana konstrukcja ryglowa sprawiały wrażenie zabudowy malowniczej, o cechach regionalnych. Efekt ten był wzmocniony światłocieniem dzięki urozmaiceniu linii zabudowy. Powtarzalność materiałów i motywów nadała architekturze całego osiedla jednorodny charakter<sup>11</sup>. Domy ozdobiono w sposób umiarkowany dekoracjami sztukatorskimi, w których mieszały się motywy secesyjne, w stylu Zopf (niemieckiego wczesnego klasycyzmu „około 1800”), neorenesansu i neobaroku. W budynkach frontowych przy ul. Hubskiej, na parterze, urządzono sklepy (m.in. piekarnię, sklep z nabiałem i skład Consum-Verein), w budynku nr 14 – przedszkole. W domach zamieszkałi pracownicy poczty i telegrafu, kolei i urzędu górniczego, o różnym statusie społecznym [22].

Spółdzielnia BWV dbała o zapewnienie swoim mieszkańcom nie tylko zdrowych i funkcjonalnie urządzonych mieszkań, ale również zieleni. Dlatego większość wyposażono w obszerne balkony i loggie, na których można było uprawiać kwiaty, a na niewielkich dziedzińcach sadzono drzewa. Opłacano również czynsz za użytkowanie pobliskich ogródków schreberowskich dla rodzin z dziećmi (np. dla mieszkańców domu przy ul. Borowskiej) [21]. Spółdzielnia istniała do II wojny światowej. Ekonomiczne zarządzanie, umiejętność pozyskiwania członków i funduszy na inwestycje, unikanie zbędnego luksusu i nacisk na tworzenie różnorodnej oferty mieszkań pozwoliły jej przetrwać czasy kryzysu ekonomicznego po 1908 r., a także załamania rynku budowlanego w związku z I wojną światową [4, s. 28]. Spółdzielnia BWV od 1907 r. do zakończenia wojny nie wznowiła już działalności budowlanej.

### ***Towarzystwo Mieszkaniowe Miejskich Urzędników i Nauczycieli we Wrocławiu***

Towarzystwo Mieszkaniowe Miejskich Urzędników i Nauczycieli we Wrocławiu reprezentowało prawie dwa tysiące urzędników miejskich i nauczycieli pracujących we Wrocławiu. Spółdzielnia ta w dniu założenia liczyła

<sup>11</sup> Zespół przy ul. Bocznej zachował się do dziś z wyjątkiem domu nr 4, przebudowanego w latach 60. XX w. Wykonane ostatnio remonty doprowadziły do dużego zróżnicowania materiałów i kolorów na elewacjach. Niedługo spójny architektonicznie zespół stał się chaotyczny, a jego jednorodna funkcja przestała być czytelna.

in building No. 14 – kindergarten. Post office and telegraph, railway and mining office employees of various social status lived in the houses [22].

The BWV cooperative took care of providing its residents not only with healthy and functionally furnished apartments, but also with greenery. That is why most of them were equipped with spacious balconies and loggias where flowers could be grown, and in small courtyards trees were planted. Rent was also paid for the use of nearby Schreber Gardens for families with children (e.g., for residents of a house in Borowska Street) [21]. The cooperative existed until World War II. Economic management, the ability to acquire members and funds for investments, avoidance of unnecessary luxury and emphasis on creating a diverse offer of apartments allowed it to survive the times of the economic crisis after 1908 as well as the collapse of the construction market in connection with World War I [4, p. 28]. The BWV cooperative did not resume construction activities from 1907 till the end of the war.

### ***Housing Association of City Civil Servants and Teachers in Wrocław***

The Housing Association of City Civil Servants and Teachers in Wrocław represented almost two thousand city officials and teachers working in Wrocław. On the day of its establishment, the cooperative had 237 members; at the end of the year it had 346, and in subsequent years their number remained at the level of 350–400 people. It was dominated by city officials (office workers, tax collectors, civil servants of municipal companies such as gasworks, slaughterhouse, savings bank). Teachers (folk, secondary, real schools, including several headmasters) constituted about 10% of them. Working women, retired persons, widows and daughters could also become cooperative members [23]. Architects Hermann von Carlowitz and Bruno Winck – assistants working in the construction administration at the city hall – were the “professional strength” in the supervisory board.

The cooperative started its activity from the purchase of new tenement houses in 1901 – at 78 Stefana Żeromskiego Street in Piaskowe Suburb (with 14 apartments) and at 14 Wysoka Street (Hochstraße) in Świdnickie Suburb (with 12 apartments) [14]. In around 1903, it purchased a building at 11 Popowicka Street (Pöpelwitzstraße). These houses did not attract much interest from tenants, despite their adaptation to the cooperative’s requirements. It was realized that the members of the cooperative expected spacious, ventilated and well-equipped flats located not far from the city centre. The experience gained made it possible to draw conclusions and focus only on the construction of houses for private use [14]. In 1902, a plot of land at 8–10 Ukryta Street (Fiedlerstraße) was purchased from Cassirer & Söhne Company in Piaskowe Suburb<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Earlier, negotiations were conducted on the purchase of a large area near the Szczytnicki Park for the construction of a larger number of houses, in: [14].

237 członków, na koniec roku – 346, a w kolejnych latach ich liczba utrzymywała się na poziomie 350–400 osób. Przeważali w niej urzędnicy miejscy (biurowi, poborcy podatkowi, urzędnicy miejskich przedsiębiorstw takich jak gazownia, rzeźnia, kasa oszczędności). Nauczyciele (szkół ludowych, średnich, realnych, w tym kilku dyrektorów) stanowili około 10%. Spółdzielcami mogły być też pracujące kobiety, osoby po przejściu w stan spoczynku, wdowy i córki [23]. „Fachową siłą” w radzie nadzorczej byli architekci Hermann von Carlowitz i Bruno Winck – asystenci pracujący w administracji budowlanej przy magistracie miasta.

Spółdzielnia rozpoczęła działalność od zakupu w 1901 r. nowych kamienic czynszowych – przy ul. Stefana Żeromskiego 78 na Przedmieściu Piaskowym (z 14 mieszkaniami) i przy ul. Wysokiej 14 (Hochstraße) na Przedmieściu Świdnickim (z 12 mieszkaniami) [14]. Około 1903 r. nabyła budynek przy ul. Popowickiej 11 (Pöpelwitzstraße). Domy te nie cieszyły się dużym zainteresowaniem najemców, mimo ich przystosowania do wymagań spółdzielni. Zorientowano się, że członkowie spółdzielni oczekiwali mieszkań przestronnych, przewietrzanych, dobrze wyposażonych, położonych niedaleko od centrum miasta. Zebrane doświadczenia pozwoliły na wyciągnięcie wniosków i skupienie się wyłącznie na budowie własnych domów [14]. W 1902 r. zakupiono od firmy Cassirer & Söhne działkę przy ul. Ukrytej 8–10 (Fiedlerstraße) na Przedmieściu Piaskowym<sup>12</sup>. Jej lokalizację określono jako „przyjemną” z powodu ograniczenia wysokości budynków do czterech kondygnacji, przedogródka, szerokiego chodnika i dobrej jakości nawierzchni ulicy, a także korzystnego położenia w niewielkim oddaleniu od szkół, kościołów pw. Michała Archanioła i im. Marcina Lutera, przystanków tramwajowych, Rynku i parku Szczytnickiego.

Sprawozdania opisujące proces inwestycyjny przy ul. Ukrytej rzucają światło na sposób opracowania projektów, ich autorstwo i kształtowanie wizji mieszkań przez samych członków spółdzielni. Najpierw ogłoszono konkurs „w kręgu spółdzielców – ekspertów budownictwa”. Kilka osób podjęło się zadania nieodpłatnego przygotowania projektów. Na ich podstawie Bruno Winck wykonał projekt „zawierający użyteczne pomysły ze wszystkich szkiców”. Po jego zatwierdzeniu przez władze spółdzielni „został ostatecznie określony, i na jego podstawie podjęto budowę” [14]. W wąskim przetargu dla 10 mistrzów murarskich wyłoniono firmę budowlaną Josepha Justa. Jego nazwiskiem, jako kierownika budowy i zapewne autora, jest sygnowany projekt budowlany przedstawiony do pozwolenia na budowę. Sfinansowano ją dzięki kredytom zaciągniętym w Pruskiej Centralnej Kasie Spółdzielczej w Berlinie i spółdzielczym obligacjom. Nieistniejący dziś dom, poprzedzony przedogródkiem, wybudowano w latach 1902–1903 w zachodniej pierzei ulicy (il. 4, 5). Na działce wydzielonej murem od strony wnętrza kwartału znajdował się dziedziniec i ogród z drewnianą altaną.



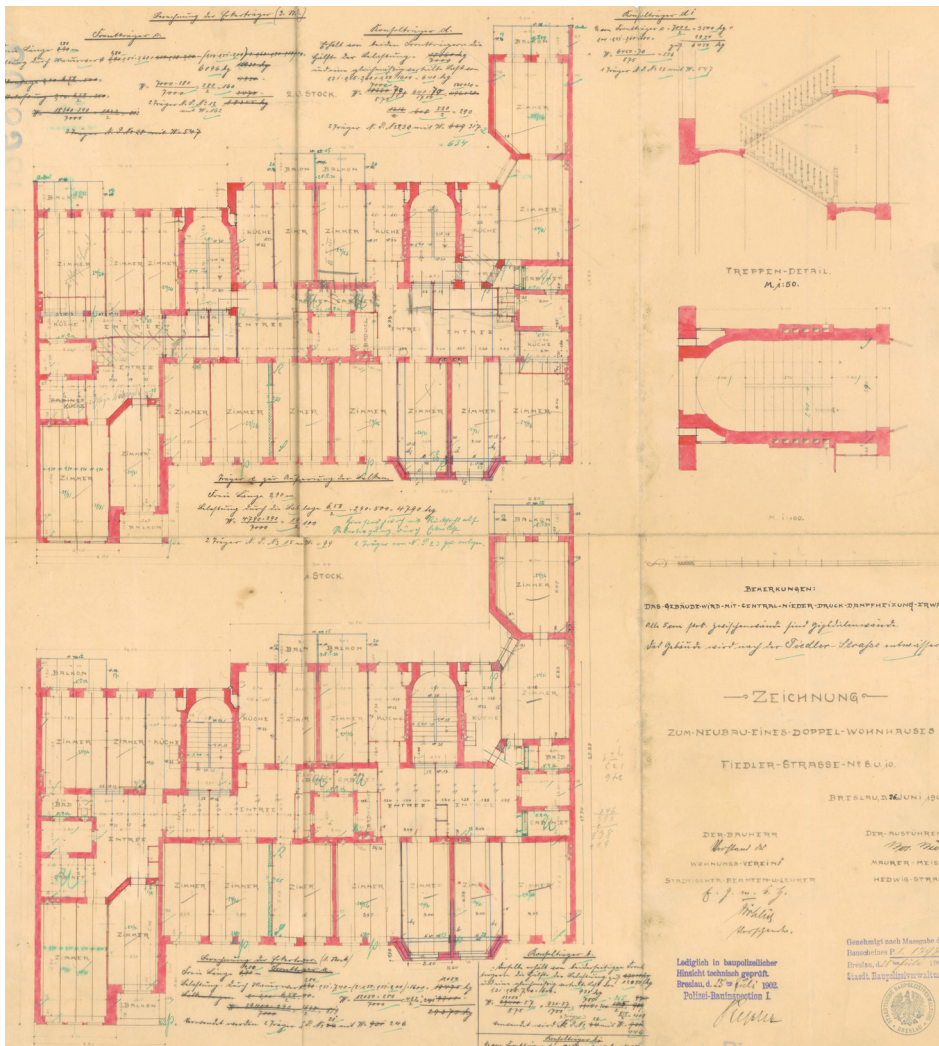
Il. 4. Wrocław, ul. Ukryta 8–10. Widok ulicy w kierunku północnym ok. 1915, dom spółdzielni po lewej stronie (fragment widokówki ze zbiorów Fundacji Ochrony Dziedzictwa Przemysłowego Śląska, sygn. 1125)

Fig. 4. Wrocław, 8–10 Ukryta Street. Street view northwards in around 1915, cooperative house on the left (fragment of a postcard from the collection of the Silesian Industrial Heritage Foundation, reference number 1125)

Its location was defined as “pleasant” because of the height limitation of buildings up to four storeys, a front yard, a wide pavement and the good quality of the street pavement as well as a favourable location not far from schools, Archangel Michael’s and Martin Luther’s Churches, tram stops, Rynek (Market Square) and Szczytnicki Park.

Reports describing the investment process in Ukryta Street shed light on the way projects were developed, their authorship and the shaping of the vision of apartments by the cooperative members themselves. First, a competition “among cooperative members – construction experts” was announced. Several people undertook the task of preparing projects free of charge. On their basis, Bruno Winck carried out the project “containing useful ideas from all sketches”. After its approval by the cooperative authorities, “it was finally determined and the construction started on its basis” [14]. Joseph Just’s construction company was selected in a narrow call for tender for 10 bricklaying masters. The construction project presented for the building permit was signed by his name as the construction manager and probably the author. It was financed thanks to the loans incurred at the Prussian Central Cooperative Fund in Berlin and cooperative bonds. The now non-existent house, preceded by a garden, was built in the western frontage of the street in the years 1902–1903 (Figs. 4, 5). On the plot of land, which was separated by a wall from the inside of the quarter,

<sup>12</sup> Wcześniej prowadzono negocjacje w sprawie zakupu dużego terenu przy parku Szczytnickim pod budowę większej liczby domów, za: [14].



Il. 5. Wrocław, ul. Ukryta 8–10. Projekt budowlany, 26.06.1902, sygn. Joseph Just: rzuty I i II piętra, detale (źródło: MA/ABmW, T 875)

Fig. 5. Wrocław, 8–10 Ukryta Street. Construction project, 26.06.1902, signed by Joseph Just: projection of the 1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> storeys, details (source: MA/ABmW, T 875)

Spółdzielnia zrezygnowała z budowy tylnego domu, by nie mnożyć mieszkań jak w „koszarach czynszowych” i nie obniżyć cen tych frontowych. Zadbanie o to, by nie sprzeniewierzyć się idei spółdzielni: „tworzenia mieszkań jasnych i pełnych powietrza” [14]. Rzut budynku o rysie litery „Z”, z dwiema klatkami schodowymi, został narzucony przez obowiązujący przebieg linii zabudowy ulicy. Trzytraktowy, głęboki plan (17,5 m) umożliwił usytuowanie w środkowym traktcie holi oraz studni-światlików i znajdujących się przy nich sanitariatów i łazienek. W tylnym traktcie, poza kilkoma mieszkaniami, urządzono kuchnie. W budynku zaprojektowano 22 mieszkania, z przewagą dwu- i trzypokojowych, wyposażonych w balkon, loggię lub wykusz. Powierzchnia największych z nich dochodziła nawet do 140–180 m<sup>2</sup>. Wysoki standard był zapewniony dzięki bogatemu wyposażeniu w instalacje sanitarne, co podkreślono w sprawozdaniach spółdzielni: *Dom zawiera współczesne komfortowe mieszkania w cenach umiarkowanych, nawet tanie. Centralne ogrzewanie, ciepła woda i kuchnie gazowe umożliwiają tańsze i wygodniejsze gospodarowanie, i stanowią atrakcję dla żon naszych spółdzielców* [14]. Kuchnie miały szafy-spiżarnie, zapewniono oświetlenie gazowe, elektryczne dzwonki i budkę telefoniczną w holu wejściowym, przy mieszkaniu gospodarza, a także łącz-

there was a courtyard and a garden with a wooden arbour. The cooperative gave up the construction of a rear house in order not to multiply apartments as in the “rent barracks” and not to reduce the prices of the front ones. Care was taken not to compromise the idea of the cooperative, i.e. “creating bright and full of air apartments” [14]. The projection of the building with the outline of letter “Z”, with two staircases, was imposed by the current run of the street development line. The three-section deep plan (17.5 m) made it possible to locate halls and wells-skylights in the middle of the building as well as sanitary facilities and bathrooms situated next to them. Apart from a few apartments, kitchens were arranged in the back section. In the building 22 apartments were designed with a predominance of two- and three-room ones, equipped with a balcony, a loggia or a bay window. The area of the largest of them reached even 140–180 m<sup>2</sup>. A high standard was ensured due to the rich equipment in sanitary installations, which was emphasized in the cooperative’s reports: *The house contains contemporary comfortable apartments at moderate prices, even cheap. The central heating, hot water and gas cookers allow cheaper and more convenient usage and constitute an attraction for the wives of our cooperative’s members* [14]. The kitchens had wardrobes-pantries, gas lighting, electric

ność między kuchniami i pralniami (!). Na strychu zaprojektowano dwie wspólne pralnie z kabinami kąpielowymi. Asymetryczna bryła budynku została zwieńczona od frontu wysokim pulpitowym dachem o mocno wysuniętym okapie. Boczny ryzalit i wieloboczny wykusz zakończono daszkami i szczytami. Oprócz trwałej czerwonej cegły licowej na fasadzie pojawiły się również fakturowe tynki i płyciny z dekoracją sztukatorską. Szczyty z rysunkiem arkad, wolutami i kulami na krawędziach oraz arkadowa loggia nawiązywały zapewne do cech lokalnego, śląskiego renesansu. Dokumentacja spółdzielni potwierdza, że starano się uniknąć w projekcie wrażenia „zbiorowej zabudowy mieszkaniowej (*Massenquartier*)”, a celem była budowa domu „w dostojnym, wytwornym, znakomitym stylu” [14]. Czynnosc została ustalony na niższy o 5–10% niż w sąsiednich, gorzej wyposażonych domach. Jednak ze względu na wysokie koszty ogrzewania w pierwszym roku po zasiedleniu mieszkańcy nie odnieśli się z entuzjazmem do instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody [14].

Dzięki doświadczeniom zebranych przy tej budowie uznano, że [...] *wymagania członków spółdzielni zaspokoją tylko własne budynki w typie domu przy ul. Ukrytej* [14]. Projekt ten stał się punktem wyjścia kolejnych inwestycji przy ul. Łódzkiej 5–9 (Kantstraße), Lucjana Siemieńskiego 12–16 i Gajowej 52–56. Wszystkie zaprojektowano z trzema klatkami schodowymi, na wydłużonym prostokątnym planie (długości 51–57 m), z krótkimi skrzydłami bocznych oficyn. Trzytraktowe budynki o głębokości 17,5–19 m zostały zaprojektowane z wygodnymi mieszkaniami, o powierzchni 50–150 m<sup>2</sup>, z 2–4 pokojami [24]. Dominowały mieszkania trzypokojowe. Węższym, środkowym trakcie znajdowały się obszerne hole oraz łazienki i sanitariaty przy studniach-świetlikach. Frontowy trakt dwustronnych mieszkań zajmowały pokoje reprezentacyjne, tylny – pokoje sypialne, kuchnia z szafą-spiżarnią, a przy niej służbówka. Mieszkania w większości miały zapewnione balkony lub loggie, nawet na parterze, dzięki powtarzającemu się w każdym z domów systemowi szerokich, kilkukondygnacyjnych loggii o ceglanej konstrukcji wspartej na filarach, otwartych na dziedzińce i urządzone ogrody. Na poddaszu znajdowały się pralnie, w piwnicach – pomieszczenia gospodarcze, kotłownie. Wszystkie budynki miały podobne wyposażenie techniczne – instalacje ciepłej wody, centralnego ogrzewania i gazu.

Dwie działki przy ul. Łódzkiej i Gajowej na Przedmieściu Strzelińskim zakupiono w 1903 r.<sup>13</sup> Posesja przy ul. Łódzkiej znajdowała się obok ogrodu Instytutu Wychowawczego „Mariahilf” oraz w pobliżu ogrodu schreberowskiego. Osiedle Glinianki oraz sąsiednie Huby i Pola Stawowe (Lehmgruben, Huben, Teichäcker) w pierwszych latach XX w. były wielkim placem budowy, gdzie powstawały budynki oświaty, ochrony zdrowia i opieki społecznej oraz „ozdobna” komercyjna zabudowa czynszowa

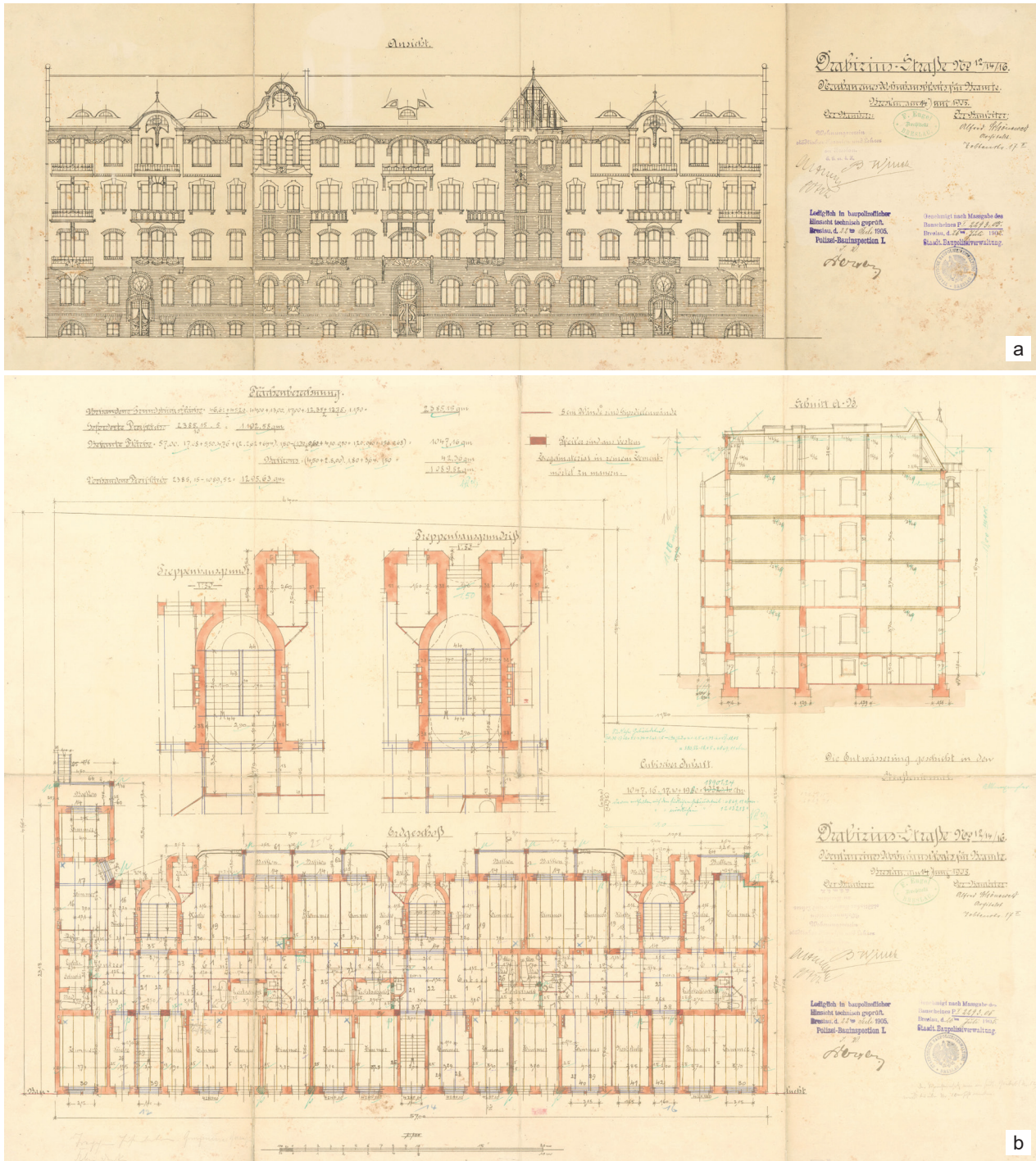
doorbells and a telephone box in the entrance hall next to the host's apartment as well as communication between kitchens and laundries (!). In the attic, two laundries along with bath cabins were designed. The asymmetrical body of the building was crowned with a high, desktop roof with a strongly protruding eaves from the front. The side avant-corps and the polygonal bay window were finished with little roofs and gables. Apart from durable red facing brick, textured plasters and panels with stucco decoration also appeared on the façade. The gables with arcade drawings, volutes and spheres at the edges as well as the arcaded loggia probably referred to the features of the local Silesian Renaissance. The cooperative's documentation confirms that the project tried to avoid the impression of a “collective housing development (*Massenquartier*)” and the purpose was to build a house “in a dignified, distinguished, splendid style” [14]. The rent was set at 5–10% lower than in neighbouring and not so well-equipped houses. However, due to the high heating costs in the first year after settling, the inhabitants were not enthusiastic about the installation of central heating and hot water [14].

Thanks to the experience gathered during this construction, it was recognized that [...] *the requirements of the cooperative members will be satisfied only by their own buildings in the house type in Ukryta Street* [14]. This project became the starting point for further investments at 5–9 Łódzka Street (Kantstraße), at 12–16 Lucjana Siemieńskiego Street and at 52–56 Gajowa Street. All of them were designed with three staircases on an elongated rectangular plan (51–57 m long) with short wings of side annexes. Three-section buildings with a depth of 17.5–19 m were designed with comfortable apartments, 50–150 m<sup>2</sup>, with 2–4 rooms [24]. Three-room apartments dominated. In the narrower, central section there were spacious halls as well as bathrooms and sanitary facilities near wells-skylights. The front section of the two-sided apartments was occupied by representative rooms, the back one – bedrooms, a kitchen with a wardrobe-pantry and next to it a servant room. Most of the apartments had balconies or loggias, even on the ground floor, thanks to the repetition in each of the houses system of wide, multi-storey loggias with a brick structure supported by pillars, open to courtyards and furnished gardens. In the attic there were laundries, in the basements – utility rooms and boiler rooms. All buildings had similar technical equipment – hot water, central heating and gas installations.

Two plots in Łódzka and Gajowa Streets in Strzelińskie Suburb were purchased in 1903<sup>13</sup>. The property in Łódzka Street was situated next to the garden of the “Mariahilf” Educational Institute and near Schreber Garden. The Glinianki housing estate and the neighbouring Huby and Pola Stawowe (Lehmgruben, Huben, Teichäcker) were a huge construction site in the early 1900s, where education, health and social care facilities were erected as well as

<sup>13</sup> Zarząd brał też pod uwagę działki na Popowicach, przy Wybrzeżu Józefa Conrada-Korzeniowskiego (Liebigstraße) i ul. Skwierzyńskiej (Schwerinstraße), za: [14].

<sup>13</sup> The board also considered plots in Popowice, in Wybrzeże Józefa Conrada-Korzeniowskiego (Liebigstraße) and Skwierzyńska Street (Schwerinstraße), from: [14].



II. 6. Wrocław, ul. L. Siemińskiego 12–16. Projekt budowlany, 14.06.1905, proj. Fritz Engel:  
a) elewacja frontowa – wschodnia, b) przekrój poprzeczny, rzut parteru, detale (źródło: MA/ABmW, T 671)

Fig. 6. Wrocław, 12–16 L. Siemińskiego Street. Construction project, 14.06.1905, project by Fritz Engel:  
a) front façade – eastern, b) cross-section, ground floor projection, details (source: MA/ABmW, T 671)

w otoczeniu zieleni okolicznych ogrodów i parku Teichacker. W latach 1904–1905 ukończono budowę domu przy ul. Łódzkiej, którą kierował architekt Alfred Schönwald (*Vereinsbauleiter*). Zachowane projekty pozwalają zrekonstruować wygląd nieistniejącej dziś architektury. Trzy jednoklatkowe sekcje o module kamienicy czynszowej (z 33 mieszkaniami), oddzielone ścianami ogniowymi tworzyły wydłużony blok o lekko zakrzywionej na łuku ulicy fasadzie. Mimo wyraźnego podziału sprawił

“decorative” commercial rental development surrounded by greenery of the surrounding gardens and Teichacker Park. In the years 1904–1905 the construction of a house in Łódzka Street, which was managed by architect Alfred Schönwald (*Vereinsbauleiter*). The designs preserved make it possible to reconstruct the appearance of the architecture that does not exist today. Three one-staircase sections of a tenement house module (with 33 apartments) and separated by firewalls, formed an elongated block



Il. 7. Wrocław, ul. L. Siemieńskiego 12–16.  
Elewacja tylna z loggias, widok od strony dawnego ogrodu (płn.-zach.)  
(fot. A. Gryglewska, 2016)

Fig. 7. Wrocław, 12–16 L. Siemieńskiego Street.  
Back façade with loggias, view from the former garden side (north-western)  
(photo by A. Gryglewska, 2016)



Il. 8. Wrocław, ul. Gajowa 52–56.  
Elewacja frontowa, widok od południowego zachodu  
(fot. A. Gryglewska, 2014)

Fig. 8 Wrocław, 52–56 Gajowa Street.  
Front façade, view from the southwest  
(photo by A. Gryglewska, 2014)

on wrażenie jednorodnej bryły, ponieważ został ukształtowany malowniczo, asymetrycznie, urozmaicony pionami wykuszy i loggias, dachami o zmiennej wysokości, oraz wykończony kontrastującymi ze sobą płaszczyznami z cegły (cokół) i fakturowych tynków.

Ostatnią działkę spółdzielnia kupiła przy ul. Lucjana Siemieńskiego na Przedmieściu Odrzańskim (Oder Vorstadt) (il. 6a, b, 7). W dokumentacji projektowej użyto tu po raz pierwszy nazwy „blok mieszkalny” (*Wohnhausblock*), sugerującej spójność architektury i skalę wykraczającą poza wielkość kamienicy. Pierwszy zachowany rysunek projektowy budynku – szkic rzutu parteru wykonany w lutym 1905 r. przez Brunona Wincka zasadniczo różni się od ostatecznej wersji, ale jest dowodem na jego udział w ustalaniu koncepcji planu. Projekt ukończonego w latach 1905–1906 budynku wykonał architekt Fritz Engel, pracami budowlanymi kierował Alfred Schönwald. Symetrycznie zakomponowana czterokondygnacyjna bryła budynku, bez podziału na sekcje, została urozmaicona różnymi formami szczytów, okien, wykusami, loggias i balkonami. Regionalne cechy architektury podkreślono zróżnicowaniem motywów, koloru i faktury materiałów na elewacjach. Skromna dekoracja sztukatorska, nakładana lub wycinana, przedstawiała zgeometryzowane motywy o cechach baroku, Zopfu i secesji. We wnętrzu budynku zostały użyte trwałe konstrukcje, jak żelbetowe schody (firma Gebrüder Huber) i dobre jakościowo materiały wykończeniowe. Najemcami 36 mieszkań byli nauczyciele, w tym dyrektorzy szkół ludowych, urzędnicy magistratu i kolei [22].

Po ukończeniu inwestycji przy ul. Siemieńskiego, w latach 1906–1907 spółdzielnia przystąpiła do budowy bloku mieszkalnego przy ul. Gajowej. Pracami kierował architekt A. Milbradt (il. 8). Budynek nie został podzielony na sekcje. Jego pięciokondygnacyjna, symetrycznie ukształtowana bryła została zwieńczona od frontu dachem

with a slightly curved façade on the street arch. Despite a clear division, it gave the impression of a homogeneous body because it was shaped in a picturesque and asymmetrical way, diversified with bay windows and loggias, roofs of variable height, and finished with contrasting brick surfaces (plinth) and textured plasters.

The cooperative bought the last plot in Lucjana Siemieńskiego Street in Odrzańskie Suburb (Oder Vorstadt) (Figs. 6a, b, 7). In the design documentation, the name “block of flats” (*Wohnhausblock*) was used here for the first time, which suggested the architectural consistency and scale beyond the size of the tenement house. The first preserved design drawing of the building – a sketch of the ground floor plan made by Bruno Winck in February 1905, is fundamentally different from the final version, but proves his participation in determining the concept of the plan. The design of the building, which was completed in the years 1905–1906, was made by architect Fritz Engel and the construction works were managed by Alfred Schönwald. The symmetrically composed four-storey body of the building, without division into sections, was varied with different forms of gables, windows, bay windows, loggias and balconies. Regional architectural features were emphasized by a diversity of motifs, colours and textures of materials on the façades. Simple stucco decoration, applied or cut out, depicted geometric motifs with Baroque, Zopf and Art Nouveau features. Inside the building, durable structures such as reinforced concrete stairs (Gebrüder Huber Company) and good quality finishing materials were applied. The tenants of 36 apartments were teachers, including headmasters of folk schools, as well as civil servants of the municipality and railways [22].

After completing the investment in Siemieńskiego Street, in the years 1906–1907 the cooperative began to construct a block of flats in Gajowa Street. The works were supervised by architect A. Milbradt (Fig. 8). The building

pulpitowym, w części środkowej czterosłupowym, wyższym, dachem mansardowym, urozmaicona pionami wykuszy, loggii i balkonów, szczytami o różnych formach. Na całej powierzchni elewacji frontowej utworzono kompozycję różnorodnych faktur: boniowania, tynków nakrapianych, ciągnionych, czesanych grzebieniem lub szczotką oraz gładkich. Bogatą, aczkolwiek nieprzeładowaną, dekorację elewacji uzupełniono wzorami odcisniętych stempli, detalami sztukatorskimi prefabrykowanymi, ale też nakładanymi z ręki. Wśród motywów są zgeometryzowane rozety, girlandy z liści laurowych i owoców, woluty, dzwoneczki, fryzy o cechach typograficznych – eklektyczne formy łączące wątki barokowe i stylu Zopf. Mimo różnorodności motywów kompozycja nie sprawia wrażenia bogatej. W 41 lokalach zamieszkali urzędnicy, kupcy i nauczyciele, wdowy i rentierzy [22].

Blok mieszkalny przy ul. Gajowej był ostatnim przedsięwzięciem spółdzielni. Niekorzystnie na jej działalności odbił się kryzys ekonomiczny. Odejście w 1909 r. około 25% członków oraz zadłużenie spowodowane budową trzech nowoczesnie wyposażonych domów, której kosztów nie pokryły dochody z czynszów [18], stały się przyczyną likwidacji spółdzielni. W 1911 r. została powołana nowa, składająca się z dawnych członków i wierzycieli. Wszystkie domy przeszły na własność Nowego Towarzystwa Mieszkaniaowo-Pożyczkowego we Wrocławiu (Neuer Wohnungs- und Darlehnsverein zu Breslau eGmbH) [19]. Na trudną sytuację spółdzielni z pewnością miał wpływ duży rozmach jej działalności i wysokie wymagania najemców. Najwyższy wśród wrocławskich spółdzielni standard mieszkań, ich wielkość, nowoczesne wyposażenie techniczne przewyższające jakością kamienice czynszowe, urządzone zielone dziedzińce to propozycja, która nawet na tle oferty spółdzielni BWV wydawała się komfortowa. Do 1911 r. spółdzielnia zarządzała 40 mieszkaniami w domach kupionych i co najmniej 132 – w wybudowanych.

### *Kamienica czynszowa czy blok mieszkalny?*

Architektura domów spółdzielczych na początku XX w. wyrosła wprawdzie z tradycji budownictwa czynszowego, jednak zgodnie z postulatami ówczesnych reformatorów mieszkalnictwa zapewniono jej najemcom to, co miało wpływ na jakość ich życia, a więc słońce, powietrze i zieleń.

Budynki spółdzielni powstawały na działkach obejmujących kilka posesji w obrębie istniejących kwartałów zabudowy. Ich kształt i wielkość wynikały z procesu parcelacji terenu i przepisów prawa budowlanego. Z tego też powodu rozwiązania urbanistyczne nie były awangardowe, domy powstawały w zabudowie obrzeżnej. Projektowano je z najbliższym otoczeniem, z kameralnymi ogrodami i placami zabaw na dziedzińcach, altanami, przedogródkami i obszernymi balkonami.

Ich architektura była niemal nierozpoznawalna wśród tradycyjnej zabudowy czynszowej, zwłaszcza wtedy, gdy domy dzielono na sekcje o typowej szerokości kamienicy (np. przy ul. Nowowiejskiej, Bocznej, Łódzkiej). Częściej jednak powstawały długie budynki z kilkoma klatkami schodowymi, o ujednoczonym planie i elewacjach (np. przy ul. Ukrytej, Borowskiej, Jemiołowej, Siemieńskie-

was not divided into units. Its five-storey, symmetrically shaped body was crowned with a shed roof from the front, a hip roof in the central part, a higher mansard roof, varied with verticals of bay windows, loggias and balconies, and gables of different forms. A composition of various textures was created on the entire surface of the front façade, i.e. rustic works, speckled plasters, drawn plasters, combed with a comb or brush and smooth. The rich, albeit not overloaded, façade decoration was supplemented with patterns of imprinted stamps, prefabricated stucco details, but also applied by hand. Motifs included geometric rosettes, garlands of bay leaves and fruit, volutes, little bells, and friezes with typographic features – eclectic forms combining Baroque and Zopf style motifs. Despite the variety of motifs, the composition does not seem rich. Civil servants, merchants and teachers, widows and renters lived in 41 flats [22].

The block of flats in Gajowa Street was the cooperative's last undertaking. The economic crisis had a negative impact on its activities. In 1909 the departure of approximately 25% of its members and the debt which resulted from the construction of three modern equipped houses, the costs of which were not covered by rent incomes [18], became the reason of liquidation of the cooperative. In 1911 a new cooperative, which consisted of former members and creditors, was established. All houses became the property of the New Housing and Loan Association in Wrocław (Neuer Wohnungs- und Darlehnsverein zu Breslau eGmbH) [19]. The cooperative's difficult situation was certainly influenced by the large scale of its activities and high requirements of tenants. Among Wrocław cooperatives this had the highest standard of flats, and their size, modern technical equipment exceeding the quality of tenement houses, and furnished green courtyards constituted a proposal which seemed comfortable even in comparison to the BWV cooperative's offer. Until 1911, the cooperative managed 40 apartments in purchased houses and at least 132 – in the constructed ones.

### *A tenement house or a block of flats?*

At the beginning of the 20<sup>th</sup> century, the architecture of cooperative houses grew out of the tradition of renting construction, except that, according to the postulates of the then housing reformers, tenants were provided with something that influenced their quality of life, i.e. the sun, air and greenery.

The cooperative's buildings were constructed on the plots covering several properties within the existing development quarters. Their shape and size resulted from the process of land subdivision and building law regulations. For this reason, urban solutions were not avant-garde, and houses were built in the perimeter development. They were designed to blend with the immediate surroundings, with intimate gardens and playgrounds in the courtyards, arbours, front gardens and spacious balconies.

Their architecture was almost unrecognizable among traditional rental development, especially when the houses were divided into units of a typical tenement house width (e.g., in Nowowiejska, Boczna, Łódzka Streets). More



go i Gajowej), nazywane już w 1905 r. „blokami mieszkalnymi”. Zabudowę wielorodzinną tworzone również przez naprzemienne ustawienie kilku typów powtarzalnych segmentów (przy ul. Bocznej). Trzytraktowy system konstrukcji, typowy dla współczesnych kamienic czynszowych, o głębokości 17–19 m, został przyjęty w zespołach z większymi, trzy- i czteropokojowymi mieszkaniami (przy ul. Nowowiejskiej, Ukrytej, Łódzkiej, Siemieńskiego i Gajowej). Jego wadą był przerost komunikacji i powstawanie ciemnych pomieszczeń pomocniczych. Dwutraktowy układ konstrukcji, o głębokości 9–14 m, zastosowano natomiast w domach, w których dominowały mieszkania dwupokojowe. Umożliwił on lepsze w porównaniu z układem trzytraktowym oświetlenie i przewietrzanie dwustronnych mieszkań, zmniejszenie powierzchni komunikacji i zgrupowanie pomieszczeń pomocniczych w tylnej części domu (przy ul. Borowskiej i Bocznej). Regułą było, jak w typowej kamienicy czynszowej, usytuowanie pokoi reprezentacyjnych od frontu i pomieszczeń gospodarczych w tylnej części, bez względu na ustawienie budynku względem stron świata. Oddane do wspólnej dyspozycji mieszkańców pralnie, suszarnie i łaźnie, nowoczesne systemy instalacji, np. centralnego ogrzewania, zapowiadały zasady wprowadzone w socjalnym budownictwie mieszkaniowym dwudziestolecia międzywojennego.

Wrocławską architekturę była skromnym odbiciem wznoszonych od lat 90. XIX w. w Berlinie i Charlottenburgu dużych spółdzielczych zespołów mieszkaniowych autorstwa m.in. Alfreda Messela, Paula Kolba i Paula Mebesa. Wpływ Messela był tu widoczny zwłaszcza w sposobie kształtowania fasad i ich stylistyce łączącej cechy regionalne oraz uproszczoną historyczną dekorację. Tylko pojedyncze przykłady budynków nawiązywały do renesansu czy klasycyzmu, ale w ich „zmodernizowanych” formach (domy przy ul. Ukrytej, Gajowej). Na tle masowo budowanych prywatnych kamienic czynszowych służących zyskowi przedsiębiorcy, z kosztowną i efektowną dekoracją sztukatorską, cechami wyróżniającymi domy spółdzielcze były prostota formy, redukcja ornamentyki, trwałość materiałów budowlanych i solidność konstrukcji. Cel, który sobie postawili reformatorzy mieszkalnictwa na początku XX w., by [...] *udała się budowa organicznie zaplanowanych strzech rodzinnych zamiast stawianych pod sznurek stosów kamieni* [25, s. 73–85], zaczął się wtedy we Wrocławiu urzeczywistniać. Kontynuację zainicjowanych wówczas przemian w budownictwie mieszkaniowym widać w architekturze otoczonych zielenią, spełniających wymogi higieny, jednak zunifikowanych bloków mieszkalnych w racjonalnych osiedlach wielorodzinnych wznoszonych w czasach Republiki Weimarskiej (1919–1933).

often, however, long buildings with several staircases with a unified plan and façades (for example, in Ukryta, Borowska, Jemiołowa, Siemieńskiego and Gajowa Streets), already in 1905 called blocks of flats', were constructed. Multi-family development was also created by putting up several types of repeatable segments alternately (in Boczna Street). The three-section construction system, typical of modern tenement houses, 17–19 m deep, was adopted in complexes with larger, three- and four-room apartments (in Nowowiejska, Ukryta, Łódzka, Siemieńskiego and Gajowa Streets). Its disadvantage was the overgrowth of connections and dark auxiliary rooms. The two-section construction system with a depth of 9–14 m, was used in buildings where two-room apartments dominated. It enabled better lighting and ventilation of two-sided apartments compared to the three-section system, reducing the walking area and grouping auxiliary rooms at the back of the building (in Borowska and Boczna Streets). The rule was, as in a typical tenement house, that representative rooms were situated at the front and utility rooms at the back, regardless of the building's location relative to the directions of the world. Laundries, drying rooms and baths, and modern installation systems such as the central heating shared between residents, announced the principles which were introduced in social housing construction in the interwar period.

Wrocław architecture was a modest reflection of the large cooperative housing complexes constructed in Berlin and Charlottenburg since the 1890s, by, inter alia, Alfred Messel, Paul Kolb and Paul Mebes. Messel's influence was particularly visible here in the way façades were shaped and their style combining regional features and simplified historical decoration. Only a few examples of buildings referred to the Renaissance or Classicism, but in their "modernized" forms (houses in Ukryta and Gajowa Streets). Against the background of massively constructed private rental tenement houses serving profits to the entrepreneur, with costly and effective stucco decoration, the distinguishing features of cooperative houses were the simplicity of form, reduction of ornamentation, durability of building materials and reliability of construction. The goal, which was set by housing reformers at the beginning of the 20<sup>th</sup> century in order [...] *to succeed in building organically planned family thatched roof houses instead of stacks of stones built in a line* [25, pp. 73–85], began to materialize in Wrocław then. The continuation of changes initiated in housing construction at that time can be seen in the architecture surrounded by greenery, meeting requirements of hygiene, however, unified residential blocks in rational multi-family housing estates constructed during the Weimar Republic (1919–1933).

## Bibliografia/References

- [1] [b.a.], *Ein Rückblick dem alten Jahre*, „Ostdeutsche Bau-Zeitung“ 1905, Jg. 3, 903–905.
- [2] Kieß W., *Urbanismus im Zeitalter von der klassizistischen Stadt zur Garden City*, Ernst & Sohn, Berlin 1991.
- [3] Schinz A., *Das mehrgeschossige Mietshaus von 1896 bis 1945*, [w:] *Berlin und seine Bauten*, T. 4, *Wohnungsbau*, Bd. B, *Die Wohngebäude – Mehrfamilienhäuser*, Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, Berlin–München–Düsseldorf 1974, 1–38.
- [4] Tomaszewicz A., *Wrocławski dom czynszowy. 1808–1918*, Via Nova, Wrocław 2003.
- [5] Gut A., *Das Wohnungswesen in Deutschland seit dem Weltkriege*, [w:] [b.i.] Rendschmidt, F. Schultze, [b.i.] Becker (Hg.), *Hundert Jahre Architekten Verein zu Berlin. 1824–1924*, Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, Berlin 1924, 63–77.
- [6] Gretschel G., *Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau*, „Der Städtebau“ 1907, Jg. 4, 52–54.
- [7] Eberstadt R., *Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage*, Verlag von Gustav Fischer, Jena 1909.
- [8] Buddensieg T., *Messel und Taut. Zum „Gesicht“ der Arbeiterwohnung*, „Archithese“ 1974, H. 12, 23–29.
- [9] Geisert H., *Models for the Reform of Urban Housing*, [w:] T. Scheer, J.P. Kleihues, P. Kahlfeld (eds.), *City of Architecture. Architecture of the City. Berlin 1900–2000*, Nicolai, Berlin 2000, 41–51.
- [10] [b.a.], *Adreß- und Geschäfts-Handbuch der königlichen Haupt- und Residenzstadt Breslau für das Jahr 1903*, Verlag von Graß, Barth u. Comp., Breslau 1903.
- [11] Olbricht K., *Schlesien. Grundriss einer Landeskunde*, Ferdinand Hirt, Breslau 1933.
- [12] Eberstadt R., *Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau. Die Untersuchung der Grundlagen des städtischen Wohnungswesens. Zugleich eine Abwehr der gegen die systematische Wohnungsreform gerichteten Angriffe*, Verlag von Gustav Fischer, Jena 1907.
- [13] Kulak T., *Nadburmistrz Wrocławia Georg Bender*, [w:] T. Woźniakowski (red.), *Oblicza Wrocławia. Historia, kultura, rozwój*, Via Nova, Wrocław 2009, 101–106.
- [14] [b.a.], *Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer [gegr. 1901]*, [Breslau] 1901–1906 [sprawozdania, okólniki, projekty, plany w Bibliotece Uniwersyteckiej we Wrocławiu, sygn. Ym 453/1–3].
- [15] [b.a.], *Brockauer Bau- und Sparverein in Breslau [gegr. 1896]*, [Breslau] 1896–1901 [statut, sprawozdania, w Bibliotece Uniwersyteckiej we Wrocławiu, sygn. Ym 438].
- [16] E. A., *Die Auflösung des Görlitzer Bau- und Sparvereins*, „Ostdeutsche Bau-Zeitung“ 1904, Jg. 2, Nr. 27, 201–202.
- [17] [b.a.], *Breslauer Bau-Spar-Genossenschaft [1869–1881]*, [Breslau] 1875, 1876 [sprawozdania w Bibliotece Uniwersyteckiej we Wrocławiu, sygn. 430/5].
- [18] [b.a.], *Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau*, „Breslauer Beamten-Zeitung“ 1911, Jg. 7, 2.05.1911.
- [19] [b.a.], *Neuer Wohnungs- und Darlehnsverein zu Breslau (E.G.m.b.H.)*, „Breslauer Beamten-Zeitung“ 1912, Jg. 8, 6.01.1912.
- [20] Gryglewska A., *Architektura przelomu XIX i XX wieku we Wrocławiu*, cz. 7, raport serii PRE nr W01/2018/P-017, Wydział Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2018 [mpis].
- [21] [b.a.], *Beamten-Wohnungsverein zu Breslau [gegr. 1901]*, [Breslau] 1901–1905 [sprawozdania, plany, w Bibliotece Uniwersyteckiej we Wrocławiu, sygn. Ym 435/1–4].
- [22] [b.a.], *Adressbuch Breslau und Umgebung*, August Scherl Deutsche Adressbuch-Gesellschaft m.b.H., Breslau 1916.
- [23] [b.a.], *Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau*, „Breslauer Beamten-Zeitung“ 1904, Jg. 1, 1.11.1904.
- [24] [b.a.], *4. Jahresbericht des Wohnungsvereins städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau (E.G.m.b.H.) vom 1. Januar bis 31. Dezember 1904*, „Breslauer Beamten-Zeitung“ 1905, Jg. 1, 1.02.1905.
- [25] Goecke T., *Allgemeine Städtebau-Ausstellung Berlin 1910*, „Der Städtebau“ 1910, Jg. 7, 73–85.

## Streszczenie

Tematem artykułu jest architektura domów Towarzystwa Mieszkaniowego Urzędników (Beamten-Wohnungsverein zu Breslau eGmbH) oraz Towarzystwa Mieszkaniowego Miejskich Urzędników i Nauczycieli (Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau eGmbH) – najstarszych i największych we Wrocławiu przed I wojną światową spółdzielni, których celem było dostarczenie zdrowych, solidnie wykonanych, nowoczesnie wyposażonych mieszkań, o czynszach konkurencyjnych dla budownictwa komercyjnego. Zbadanie zachowanej dokumentacji archiwalnej pozwoliło na rozpoznanie uwarunkowań prawnych ich powstania oraz działalności inwestycyjnej, jak wybór i zakup terenu, finansowanie przedsięwzięcia, sposób wykonania projektów, ich autorstwo i organizacja budowy. W opracowaniu została omówiona architektura ośmiu zespołów budynków spółdzielczych wraz z ich otoczeniem, kameralnymi ogrodami i placami zabaw na dziedzińcach. Domy wznoszone w tradycyjnej zabudowie obrzeżnej wyróżniały się spośród sąsiednich kamienic czynszowych prostotą bryły i dekoracji elewacji. Już wtedy można było dostrzec tendencję do ujednocnienia planu i elewacji długich budynków z kilkoma klatkami schodowymi, co prowadziło do powstania pierwszych domów typu „bloków mieszkalnych”. W artykule przeanalizowano sposób kształtowania mieszkań, ich rozplanowania, podziału funkcjonalnego, wielkości, udogodnień technicznych oraz wspólnego zaplecza gospodarczego, odpowiadających wymaganiom spółdzielców i współczesnym tendencjom reformatorskim, które znajdują swoją kontynuację w budownictwie mieszkaniowym w czasach Republiki Weimarskiej.

**Słowa kluczowe:** spółdzielnie mieszkaniowe, architektura około 1900 r., Wrocław, Niemcy

## Abstract

The subject of the article is the architecture of the houses of the Housing Association of Civil Servants (Beamten-Wohnungsverein zu Breslau eGmbH) and the Housing Association of Municipal Civil Servants and Teachers (Wohnungsverein städtischer Beamten und Lehrer zu Breslau eGmbH) – the oldest and biggest cooperatives in Wrocław before World War I, the purpose of which was the construction of healthy, solid and modernly equipped apartments with rents competitive for commercial construction. Examination of the preserved archival documentation made it possible to identify the legal conditions of their establishment and investment activities such as land selection and purchase, project financing, project implementation, their authorship and organization of construction. The study discusses the architecture of eight complexes of cooperative buildings along with their surroundings, intimate gardens and playgrounds in the courtyards. The houses built in traditional perimeter development stood out from the neighbouring tenement houses by the simplicity of their shape and façade decorations. Already at that time a tendency to unify the plan and façade of long buildings with several staircases could be seen, which led to the creation of the first houses of the “residential blocks” type. The article analyzes the way apartments were shaped, their layout, functional division, size, technical facilities and common economic facilities, which met the requirements of cooperatives and modern reform tendencies, which would find their continuation in housing construction in the times of the Weimar Republic.

**Key words:** housing cooperatives, architecture of around 1900, Wrocław, Germany